

BBI DEVELOPMENT NFI S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA
OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2007 ROKU
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z
BADANIA**

SKONSOLIDOWANY BILANS
na dzień 31 grudnia 2007 r.

	Nota	31.12.2007	31.12.2006
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	669	620
Wartości niematerialne i prawne	12	15	29
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	783	875
Pozostałe należności	16	6 095	-
		7 562	1 524
Aktywa obrotowe			
Zapasy	14	212 323	-
Zaliczki na zapasy	15	8 708	722
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16	2 672	5 903
Należności z tytułu podatków	16	3 688	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	17	-	4 340
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18	38 902	22 154
Pozostałe aktywa finansowe	17	16 026	19 351
Rozliczenia międzyokresowe		128	52
		282 447	52 522
Aktywa, razem		290 009	54 046
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Funduszu			
Kapitał podstawowy	19	24 574	11 422
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	20	76 760	8 726
Kapitał zapasowy	20	109 455	109 119
Zyski zatrzymane (niepokryta strata)		(76 416)	(75 459)
		134 373	53 808
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	21	415	-
Kapitał własny, razem		134 788	53 808
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Pożyczki/kredyty	22	34 296	-
Zobowiązania z tyt. wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	23	38 870	-
Pozostałe zobowiązania	24	68 301	-
		141 467	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25	2 564	172
Zobowiązania z tyt. wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	23	790	-
Rozliczenia międzyokresowe	26	533	66
Pożyczki/kredyty	22	9 867	-
		13 754	238
Zobowiązania, razem		155 221	238
Pasywa, razem		290 009	54 046

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

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2007 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2006 r.
Działalność kontynuowana			
Przychody z inwestycji			
Przychody z innych papierów wartościowych		-	60
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	27	3 796	3 886
		<u>3 796</u>	<u>3 946</u>
Koszty operacyjne			
Amortyzacja		(186)	(58)
Zużycie materiałów i energii		(69)	(28)
Usługi obce		(1 542)	(890)
Podatki i opłaty		(1 389)	(196)
Wynagrodzenia		(1 900)	(773)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(107)	(54)
Pozostałe koszty rodzajowe		(286)	(85)
		<u>(5 479)</u>	<u>(2 084)</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		<u>(1 683)</u>	<u>1 862</u>
Pozostałe przychody operacyjne	28	532	1 230
Pozostałe koszty operacyjne	29	(467)	(57)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi		<u>(1 618)</u>	<u>3 035</u>
Przychody finansowe	30	1 477	1 128
Koszty finansowe	31	(278)	-
Zysk (strata) brutto		<u>(419)</u>	<u>4 163</u>
Podatek dochodowy	32	(92)	134
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		<u>(511)</u>	<u>4 297</u>
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) za okres z działalności zaniechanej	33	-	2 467
Zysk (strata) netto za okres		<u>(511)</u>	<u>6 764</u>
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(621)	6 764
Akcjonariuszom mniejszościowym		110	-
		<u>(511)</u>	<u>6 764</u>
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy z zysku za okres	34	(0,00)	0,30
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za okres		(0,00)	0,19

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.**Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Funduszu**

	Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	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
Zysk (strata) za okres					(621)	110	(511)
Przychody/koszty za okres ogółem					(621)	110	(511)
Emisja akcji	19 / 20	13 152	68 696				81 848
Koszt emisji akcji	20		(662)				(662)
Podział zysku roku 2006				336	(336)		-
Nabycie udziałów mniejszościowych						305	305
Saldo na dzień 31.12.2007 r.		24 574	76 760	109 455	(76 416)	415	134 788
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) za okres					6 764	-	6 764
Przychody/koszty za okres ogółem					6 764		6 764
Saldo na dzień 31.12.2006 r.		11 422	8 726	109 119	(75 459)	-	53 808

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

		Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2007 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2006 r.
	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Nakłady na projekty deweloperskie		(138 844)	(6 479)
Nabycie papierów wartościowych		(129)	(26 074)
Zbycie papierów wartościowych		3 990	36 325
Udzielone pożyczki		(1 190)	(6 650)
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek		6 412	8 848
Pozostałe przepływy	35	(8 374)	(2 592)
		(138 135)	3 378
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(386)	(569)
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		152	145
Odsetki otrzymane		1 388	1 236
		1 154	812
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji	19 / 20	81 848	18 275
Koszty transakcyjne związane z emisją akcji	20	(662)	(411)
Wpłaty udziałowców mniejszościowych na kapitał w spółkach zależnych		305	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych		38 711	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów		36 153	-
Kaucje do umów kredytowych		(1 490)	-
Odsetki zapłacone		(1 136)	-
		153 729	17 864
Przepływy pieniężne netto		16 748	22 054
Środki pieniężne na początek okresu		22 154	100
Środki pieniężne na koniec okresu	18	38 902	22 154
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania:		-	-

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A. („Grupa”) składa się z BBI Development NFI S.A. („Jednostka dominująca”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku oraz na dzień 31 grudnia 2006 roku.

Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 010956222.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy 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.

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

BB Investment Sp. z o.o. jest również podmiotem dominującym całej Grupy.

2. Skład Grupy

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

Jednostka	Siedziba	Zakres działalności	Procentowy udział Grupy w kapitale	
			31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Realty Management Sp. z o.o.	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości, działalność holdingów	100,00 %	100,00 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 spółka komandytowa	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	97,585 %	0 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,778 %	0 %

Developerski 5 spółka komandytowo-akcyjna				
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,706 %	0 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	100 %	0 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	100 %	0 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	100 %	0 %
Nowy Plac Unii S.A.	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	20 %	0 %

Na dzień 31 grudnia 2007 roku oraz na dzień 31 grudnia 2006 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

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

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

Wszystkie spółki zależne i współkontrolowane rozpoczęły działalność w roku 2007.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej 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.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 5 czerwca 2008 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. 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

Grupa przeprowadziła 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

Grupa 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. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących 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.

6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupa sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe począwszy od roku 2007. Opis oraz efekt zmiany zasad rachunkowości na MSSF zaprezentowano w nocie nr 10 niniejszego Sprawozdania finansowego.

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

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

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

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski.

7. 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 po 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 Grupa analizuje konsekwencje oraz wpływ zastosowania powyższych nowych standardów oraz interpretacji na sprawozdania finansowe.

8. Istotne zasady rachunkowości

8.1. Zasady konsolidacji

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

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

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

8.2. Udział we wspólnym przedsięwzięciu

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

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

8.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

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

8.4. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

8.5. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

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

8.6. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

8.6.1 **Wartość firmy**

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

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

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

8.7. **Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych**

Na każdy dzień bilansowy Grupa 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, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

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

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych

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

8.8. Koszty finansowania zewnętrznego

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

8.9. Zapasy

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

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

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

Jako zapasy Grupa traktuje nieruchomości, które planuje sprzedać w toku zwykłej działalności.

8.10. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

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

bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek 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 Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

8.11. Utrata wartości aktywów finansowych

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

8.11.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

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

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

8.11.2 Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać

rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

8.11.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

8.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

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

8.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

8.14. 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.

8.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

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

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

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

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

8.16. Płatności w formie akcji własnych

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

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

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

8.17. Przychody

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

Sprzedaż towarów i produktów

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

zapasy. Gdy przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany odpowiadające mu koszty są prezentowane w rachunku wyników.

Świadczenie usług

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

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

Odsetki

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

8.18. Podatki

8.18.1 Podatek bieżący

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

8.18.2 Podatek odroczony

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

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

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

ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

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

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

8.18.3 Podatek od towarów i usług

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

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

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

8.19. Zysk netto na akcję

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

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

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

9.1. Segmenty branżowe

Grupa prowadzi działalność deweloperską 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 Grupy można wyróżnić trzy podstawowe segmenty branżowe: powierzchnie mieszkalne, powierzchnie biurowe oraz powierzchnie handlowo-usługowe. W poniższej tabeli podano udziały w aktywach poszczególnych segmentów według stanu na 31 grudnia 2007 roku.

*Prezentacja udziału poszczególnych segmentów w skonsolidowanych aktywach,
na 31.12.2007 r., w tys. zł*

	Powierzchnia mieszkalna	Powierzchnia biurowa	Powierzchnia handlowo - usługowa	Powierzchnia pozostała	Aktywa nieprzypisane	Suma
Aktywa segmentu	61 815	82 493	58 659	18 064	68 978	290 009

Grupa 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.

9.2. Segmenty geograficzne

Grupa prowadzi działalność na terenie Polski.

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

10 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

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

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.

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

11 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	62	232	85	379
Sprzedaż	(3)	(181)	(4)	(188)
Wartość brutto na dzień 31.12.2007	251	383	412	1 046
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 01.01.2007	(115)	(4)	(116)	(235)
Amortyzacja za okres	(60)	(48)	(56)	(164)
Sprzedaż	2	19	1	22
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 31.12.2007	(173)	(33)	(171)	(377)
Wartość netto na 01.01.2007	77	328	215	620
Wartość netto na 31.12.2007	78	350	241	669

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

12 Wartości niematerialne i prawne

	Opragrawowanie komputerowe	Pozostałe	Razem
Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007			
Wartość brutto na 01.01.2007	52	23	75
Nabycia	7	1	8
Wartość brutto na dzień 31.12.2007	59	24	83
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 01.01.2007	(40)	(6)	(46)
Amortyzacja za okres	(11)	(11)	(22)
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 31.12.2007	(51)	(17)	(68)
Wartość netto na 01.01.2007	12	17	29
Wartość netto na 31.12.2007	8	7	15

Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2006
Rok 2006

Wartość brutto na 01.01.2006	39	3	42
Nabycia	13	20	33
Wartość brutto na dzień 31.12.2006	52	23	75
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 01.01.2006	(37)	(3)	(40)
Amortyzacja za okres	(3)	(3)	(6)
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 31.12.2006	(40)	(6)	(46)
Wartość netto na 01.01.2006	2	-	2
Wartość netto na 31.12.2006	12	17	29

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

13 Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2007	31.12.2006
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	779	713
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	845	699
	1 624	1 412
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	841	4
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	-	533
	841	537
Aktywa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	783	875

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	Straty podatkowe	Rozliczenia międzyokresowe	Odsetki naliczone	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2006 do 31.12.2006					
Stan na 1.1.2006	871	6	-	18	895
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	527	7	-	(17)	517
Stan na 31.12.2006	1 398	13	-	1	1 412
Okres od 1.1.2007 do 31.12.2007					
Stan na 1.1.2007	1 398	13	-	1	1 412
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(47)	88	169	2	212
Stan na 31.12.2007	1 351	101	169	3	1 624

Grupa 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 aktywów nastąpi w momencie uzyskania przychodu z udzielonych pożyczek.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	Odsetki	Przeszacowania aktywów	Wycena inwestycji	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2006 do 31.12.2006					
Stan na 1.1.2006	117	-	34	3	154
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(25)	441	(34)	1	383
Stan na 31.12.2006	92	441	-	4	537
Okres od 1.1.2007 do 31.12.2007					
Stan na 1.1.2007	92	441	-	4	537
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(81)	389	-	(4)	304
Stan na 31.12.2007	11	830	-	-	841

14 Zapasy	31.12.2007	31.12.2006
Stan na początek okresu		-
Zakup	212 323	
w tym:		
Warszawa ul. Puławska "Supersam" (Projekt Developerski 5)	103 462	
Warszawa ul. Żąbkowska "Koneser" (Projekt Developerski 6)	68 605	
Dziwnów (Projekt Developerski 8)	18 155	
Poznań - Kiekrz (Projekt Developerski 9)	12 287	
Warszawa - Rez. Foksal (Projekt Developerski 1)	9 560	
Inne nieruchomości	254	
Sprzedaż	-	-
Stan na koniec okresu	212 323	-

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2006 roku zapasy nie stanowiły zabezpieczenia kredytów, pożyczek lub dłużnych papierów wartościowych Grupy; stan na 31 grudnia 2007 r. w tym względzie jest opisany poniżej. Na dzień 31 grudnia 2007 roku ani na dzień 31 grudnia 2006 roku nie było zapasów wycenianych w cenie sprzedaży netto.

Warszawa ul. Puławska "Supersam"

Jako zapasy ujęto wydatki w Projekcie Developerskim 5 na przejęcie praw i obowiązków z umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej przez BB Investment Sp. z o.o. oraz Juvenes Sp. z o.o. ze Spółdzielnią Spożywców Supersam (33.102 tys. PLN), a także wydatki spółki Nowy Plac Unii S.A. z umowy cesji praw i obowiązków wynikających z umowy o wspólnym przedsięwzięciu (63.169 tys. PLN). Dodatkowo w ramach realizacji postanowień umowy o wspólnym przedsięwzięciu spółka celowa udzieliła pożyczek Spółdzielni Spożywców Supersam oraz przejęła na drodze cesji wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych Spółdzielni Supersam przez BB Investment na łączną kwotę 7.131 tys. PLN; z powodu ich umarzania wartość pożyczek jest kapitalizowana. Na zapasach kapitalizowane są również koszty obligacji wyemitowanych przez BBI Development NFI S.A. przypisane RM PD5: 60 tys. PLN.

W związku ze stadium rozwoju opisanego projektu developerskiego, w ramach którego zostanie wytworzona powierzchnia biurowa i komercyjna, Zarząd Grupy jest w trakcie formułowania ostatecznej strategii w odniesieniu do nieruchomości "Supersamu", co może skutkować przyszłą zmianą sposobu prezentacji tego składnika aktywów.

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

Warszawa ul. Żąbkowska "Koneser"

W dniu 04.05.2007 r. BBI Development NFI S.A. (Kupujący) podpisała z Przedsiębiorstwem Państwowym Warszawa Wytwórnia 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 6.284 tys. PLN. Na zapasach kapitalizowane są również koszty obligacji wyemitowanych przez BBI Development NFI S.A. przypisane do RM PD6: 1.821 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 4.10.2007 r. Fundusz, działając jako sprzedający, podpisał umowę sprzedaży wymienionych powyżej nieruchomości na rzecz spółki RM PD6. Cena sprzedaży wyniosła 62.000 tys. PLN. RM PD6 sfinansowała cenę nabycia nieruchomości częściowo ze środków własnych (30.000 tys. PLN) a częściowo z kredytu bankowego zaciągniętego w banku BPH (obecnie PEKAO SA) na łączną kwotę 33.000 tys. PLN, powiększoną o transzę na odsetki. Zabezpieczeniem wspomnianego kredytu jest hipoteka kaucyjna na przedmiotowej nieruchomości do wysokości 71.680 tys. PLN. W związku ze stadium rozwoju opisanego projektu developerskiego, w ramach którego zostanie wytworzona, między innymi, powierzchnia biurowa i komercyjna, Zarząd Grupy jest w trakcie formułowania ostatecznej strategii w odniesieniu do nieruchomości "Konesera", co może skutkować przyszłą zmianą sposobu prezentacji tego składnika aktywów.

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.

Dla realizacji zamierzeń inwestycyjnych związanych z powyższymi nieruchomościami BBI Development NFI S.A. powołał spółkę celową Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD8). W dniu 4 października 2007 r. Fundusz, działając jako sprzedający, podpisał umowę sprzedaży wymienionej powyżej nieruchomości na rzecz spółki RM PD8. Cena sprzedaży wyniosła 17.500 tys. PLN. RM PD8 sfinansowała cenę nabycia nieruchomości częściowo ze środków własnych (5.500 tys. PLN) a pozostałą część (12.000 PLN) z kredytu bankowego zaciągniętego w banku BZ WBK na łączną kwotę 12.675 tys. PLN. Zabezpieczeniem zaciągniętego kredytu są hipoteki na przedmiotowej nieruchomości: hipoteka zwykła na kwotę 12.675 tys. PLN oraz hipoteka kaucyjna do wysokości 1.800 tys. PLN.

Dodatkowe koszty zakupu poniesione przez BBI Development NFI S.A. (PCC, taksy notarialne, doradztwo prawne, opracowanie dokumentacji) wyniosły 389 tys. PLN; ponadto za zapasach kapitalizowane są wydatki związane z inwestycją ponoszone przez RM PD8 (koszty prawne, wyceny, odsetki od kredytu, prowizje bankowe): 670 tys. PLN oraz koszty obligacji przypisane RM PD8: 96 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. 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 developerskie 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 września 2007 r., Fundusz, działając jako sprzedający, podpisał umowę sprzedaży wymienionej powyżej nieruchomości na rzecz spółki RM PD9. Cena sprzedaży wyniosła 12.250 tys. PLN. RM PD9 sfinansowała cenę nabycia nieruchomości częściowo ze środków własnych a w z kredytu bankowego zaciągniętego w banku BZ WBK na łączną kwotę 8.400 tys. PLN. Zabezpieczeniem zaciągniętego kredytu są hipoteki na przedmiotowej nieruchomości: hipoteka zwykła na kwotę 8.400 tys. PLN oraz hipoteka kaucyjna do wysokości 1.200 tys. PLN.

Dodatkowe koszty zakupu poniesione przez BBI Development NFI S.A. (PCC, taksy notarialne, doradztwo prawne, prowizja za pośrednictwem) wyniosły 880 tys. PLN; ponadto na zapasach kapitalizowane są wydatki związane z inwestycją ponoszone przez RM PD9 (koszty prawne, wyceny, prowizje bankowe, odsetki od kredytu) - 407 tys. PLN.

W dniu 23 października 2007 r., Fundusz wraz z pozostałymi akcjonariuszami zawiązał spółkę Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 Spółka Komandytowo – Akcyjna (MTP PD1), obejmując w nowo powstałej spółce 37,8% kapitału. Spółka została utworzona w wyłącznym celu realizacji przedsięwzięcia developerskiego na nieruchomości byłego kina "Skarpa" przy ulicy Kopernika w Warszawie.

W dniu 27 grudnia 2007 r., MTP PD1 nabyła od Mazowieckiego Towarzystwa Powierniczego Sp. z o.o. (MTP) wspomnianą wyżej nieruchomość, składającą się z działki gruntu o powierzchni 3318 m² oraz prawa własności posadowionego na tej działce, przeznaczonego do rozbiórki budynku kina „Skarpa”. Cena nabycia wyniosła 25.400 tys. PLN. Spółka MTP PD1 sfinansowała nabycie w kwocie 5.200 tys. PLN ze środków własnych, a w pozostałej kwocie 20.200 tys. PLN z kredytu zaciągniętego w banku Raiffeisen Bank Polska SA. Zabezpieczeniem wspomnianego kredytu jest hipoteka kaucyjna na przedmiotowej nieruchomości do kwoty 40.000 tys. PLN.

Na zapasy składają się również koszty dotyczące innych nieruchomości w Warszawie (254 tys. PLN). Szczegóły dotyczące tych umów zostały zaprezentowane w notcie 40.

15	Zaliczki na zapasy	31.12.2007	31.12.2006
	Stan na początek okresu	722	-
	Zakup	7 986	722
	w tym:		
	Warszawa - Mokotów (Projekt Developerski 4)	957	722
	Szczecin - Sienno (Projekt Developerski 10)	7 029	
	Sprzedaż	-	-
	Stan na koniec okresu	8 708	722

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 579 tys. PLN.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach 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

Na zaliczki na zapasy składają się również wpłacone zaliczki powiększone o koszty transakcji, które dotyczą nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Mokotów (957 tys. PLN). Szczegóły dotyczące tych umów zostały zaprezentowane w nocie 40.

16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	31.12.2007	31.12.2006
Długoterminowe	6 095	-
Krótkoterminowe	6 360	5 903
	12 455	5 903
	31.12.2007	31.12.2006
Należności handlowe	360	6
Pozostałe należności:		
wadium	-	5 757
z tytułu sprzedanych wierzytelności	541	541
z tytułu spłaconych zobowiązań Konesera	313	-
sprzedane akcje	6 095	-
kaucje	337	240
inne	2 097	50
Odpisy aktualizujące	(976)	(691)
Należności handlowe i pozostałe netto	8 767	5 903
Należności z tytułu podatków	3 688	-
	12 455	5 903

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 7- i 14-dniowe terminy płatności.

Na dzień 31.12.2007 r. należności w kwocie 976 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
zwiększenia (z tytułu)		
utworzenie	285	-
zmniejszenia (z tytułu)		
rozwiązanie	-	(49)
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem	976	691

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

	nieprzeterminowane	przeterminowane	nieprzeterminowane	przeterminowane
	razem	przeterminowane	< 30 dni	> 30 dni
należności na 31.12.2007	75	8	4	63
należności na 31.12.2006	6		3	3

17 Aktywa finansowe	31.12.2007	31.12.2006
Krótkoterminowe		
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
akcje notowane Pepees	-	4 340
Pozostałe aktywa finansowe		
pozostałe inwestycje	-	85
należności z tytułu kupionych wierzytelności	15 027	18 606
środki pieniężne na rachunkach zastrzeżonych	759	-
Pożyczki udzielone i należności		
należności z tytułu pożyczek	240	660
	16 026	23 691

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

Wymienione w niniejszej notcie 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 przez BB Investment z Serenus Sp. z o.o., Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. oraz Projekt Dolna Sp. z o.o. Mieszkania Mokotowskie Spółka Komandytowa. Pożyczka udzielona Mazowieckiemu Towarzystwu Powierniczemu została spłacona w całości wraz z odsetkami w dniu 31.12.2007 r. Termin spłaty pozostałych pożyczek przypada obecnie na 30.06.2008 r. Wierzytelności wyceniane są metodą zamortyzowanego kosztu. Efektywne oprocentowanie wynosi 19,39 %. Różnica z wyceny (2.180 tys. PLN) została odniesiona na rachunek zysków i strat (nota 27 - niezrealizowane zyski z wyceny). Oprocentowanie nominalne wynosi 39%.

Wynik na sprzedaży notowanych akcji prezentowany jest w notce 27 - zrealizowane straty z inwestycji.

18 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31.12.2007	31.12.2006
Środki pieniężne w kasie	9	-
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	31 623	7 154
Krótkoterminowe depozyty bankowe	7 270	15 000
Razem	38 902	22 154

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy 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 38.902 tys. PLN (31 grudnia 2006 roku: 22.154 tys. PLN).

19 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 pierwszy kwartał 2008 r. (15.05.2008 r.):

akcjonariusz	liczba posiadanych akcji/głosów	% udział w kapitale zakładowym	% udział w ogólnej licznie głosów
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%

20 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.

21 Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	31.12.2007	31.12.2006
Stan na początek okresu	-	-
Nabycie spółki	305	-
Udział w wyniku jednostek zależnych	110	-
Stan na koniec okresu	415	-

22 Pożyczki/kredyty	31.12.2007	31.12.2006
Długoterminowe	34 296	-
Krótkoterminowe	9 867	-
	44 163	-

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

<i>kredytodawca</i>	<i>spółka celowa</i>	<i>oprocentowanie</i>	<i>termin spłaty</i>	<i>efektywne oprocentowanie na 31.12.2007</i>	<i>zobowiązanie na 31.12.2007</i>
Bank BPH S.A.	PD6	WIBOR 1M + 1,5%	30.06.2009	7,02%	14 818
BZ WBK S.A.	PD8	WIBOR 3M + 1,45%	31.10.2009	7,13%	11 799
BZ WBK S.A.	PD9	WIBOR 3M + 1,55%	01.10.2009	7,23%	7 767
Raiffeisen Bank Polska S.A.	MTP PD1	WIBOR 1M + 1,5%	30.11.2008	7,02%	9 779
					44 163

23 Zobowiązania z tytułu 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. Jednostka dominująca dokonała 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.

	<i>wartość nominalna</i>	<i>data emisji</i>	<i>data wykupu</i>	<i>oprocentowanie: WIBOR 6M plus</i>	<i>efektywne oprocentowanie na 31.12.2007</i>
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	-

24 Pozostałe zobowiązania

Na pozostałe zobowiązania składają się zobowiązanie spółki Nowy Plac Unii SA wobec Spółdzielni Spożywców Supersam z tytułu umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy Puławskiej 2 (47.333 tys. PLN) określone poprzez zdyskontowaną wartość wyceny części budynku, którą NPU zobowiązał się przekazać na rzecz Spółdzielni Supersam - 62.206 tys. PLN oraz posiadana przez RM PD5 opcja odkupu od Spółdzielni Supersam akcji spółki Nowy Plac Unii (8.000 tys. PLN) - wykazana w wysokości bieżącej zobowiązania 6.095 tys. PLN.

25 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	31.12.2007	31.12.2006
Zobowiązanie z tytułu wpłaty kapitału	-	50
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 287	88
Zobowiązania z tytułu podatków	277	34
	2 564	172

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane 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.

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

27 Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	31.12.2007	31.12.2006
Zrealizowane zyski z inwestycji	-	822
Zrealizowane straty z inwestycji	(350)	-
Niezrealizowane zyski z wyceny	4 146	3 064
	3 796	3 886

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

28 Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2007	31.12.2006
Czynsz za podnajem powierzchni	406	32
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	49
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	-	9
Sprzedaż wierzytelności	-	1 140
Inne	126	-
	532	1 230
29 Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2007	31.12.2006
Odpis na należności	285	-
Koszty utworzenia spółek zależnych	166	-
Strata na sprzedaży środków trwałych	14	-
Pozostałe	2	57
	467	57
30 Przychody finansowe	31.12.2007	31.12.2006
Odsetki otrzymane	1 340	1 115
Przychody z tytułu dyskonta	137	-
Różnice kursowe	-	13
	1 477	1 128
31 Koszty finansowe	31.12.2007	31.12.2006
Odsetki naliczone	109	-
Koszty z tytułu dyskonta	137	-
Różnice kursowe	32	-
	278	-

32 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 z działalności kontynuowanej	(419)	4 163
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	2 467
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem	(419)	6 630
Ustawowa stawka	19%	19%
Kwota teoretycznego podatku	(80)	1 260
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu - trwale	691	540
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu - przejściowe	1 514	223
Przychody niepodatkowe - trwale	-	(3 361)
Przychody niepodatkowe - przejściowe	(4 146)	(3 078)
Realizacja różnic przejściowych - koszty	(67)	(41)
Realizacja różnic przejściowych - przychody	2 525	-
Wykorzystanie strat podatkowych	(98)	(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		

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

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
33 Działalność zaniechana				
	31.12.2007	31.12.2006		
Udział w wyniku spółek zależnych			-	2 467
			-	2 467
Pozycja ta dotyczy udziału w wyniku w spółce zależnej Farmtech Sp. z o.o. Przeniesienie własności udziałów nastąpiło w dniu 7 lipca 2006 r., po spełnieniu się warunków wynikających z warunkowej umowy sprzedaży udziałów zawartej w dniu 28 czerwca 2006 roku. Łączna cena sprzedaży udziałów Farmtech Sp. z o.o. wyniosła 5.300 tys. PLN. Na dzień 07.07.2006 r. wyniki Farmtech Sp.z o.o. kształtowały się następująco (w tys. PLN): przychody: 29.585, koszty: 26.497, zysk brutto: 3.088, podatek dochodowy: 112, zysk netto: 2.976.				
34 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)				
	31.12.2007	31.12.2006		
			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		
W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.				
35 Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej				
	31.12.2007	31.12.2006		
Zakup wierzytelności	-	(5 500)		
Sprzedaż wierzytelności	-	5 140		
Oplaty bankowe	(89)	(43)		
Podatki i opłaty	(649)	(3)		
Wynajem powierzchni biurowej	(370)	(217)		
Dzierżawa gruntu	(514)	-		
Środki pieniężne na rachunkach zastrzeżonych	(759)	-		
Faktury zapłacone przez NPU w imieniu PD5	(785)	-		
Wynagrodzenia	(1 056)	(585)		
Inne	(4 132)	(1 384)		
	(8 354)	(2 592)		
36 Przeciętne zatrudnienie				
	31.12.2007	31.12.2006		
	4,17	3,5		
w tym:				
pozostali pracownicy jednostki dominującej	4,17	3,5		
37 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej				
	31.12.2007	31.12.2006		
Wynagrodzenie dla Zarządu jednostki dominującej	1 050	294		
- Mariusz Obszański		69		
- Dawid Sukacz		101		
- Piotr Litwiński	442	36		
- Radosław Świątkowski	582	88		
- Michał Skorupski	26			
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej jednostki dominującej	183	164		
- Włodzimierz Głowacki	33			
- Michał Kurzyński	33	2		
- Janusz Samelak	39	2		
- Paweł Turno	45	3		
- Ewaryst Zagajewski	33			
- Małgorzata Cieślak		2		
- Marek Bryx		6		
- Maciej Dziewolski		19		
- Włodzimierz Głowacki		21		
- Grzegorz Gońda		9		
- Piotr Karmelita		35		
- Edward Kozicki		5		
- Grzegorz Maj		30		
- Radosław Świątkowski		9		
- Ewaryst Zagajewski		21		

38 Transakcje z jednostkami powiązanymi

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
Splacone pożyczki		6 650
Przychody z tytułu odsetek		57

Transakcje z jednostkami współkontrolowanymi

Nie wystąpiły.

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

BBI Zeneris NFI S.A. (dawniej: NFI Foksal S.A.)	31.12.2007	31.12.2006
Otrzymane pożyczki	6 500	
Splata pożyczki	6 500	
Odsetki zapłacone	83	

BBI Capital S.A.	31.12.2007	31.12.2006
Otrzymane pożyczki	4 000	
Splata pożyczki	4 000	
Odsetki zapłacone	21	
Przychody - wynajem powierzchni	230	
Pozostałe zakupy		108
Pozostałe zobowiązania		3

Pozostałe transakcje z jednostkami powiązanymi zostały szczegółowo opisane w nocie nr 14 i 15.

39 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	38 902	38 902	-
<i>Pożyczki udzielone i należności</i>			
Pożyczki udzielone	240	240	57
Pozostałe aktywa finansowe	15 786	15 786	4 146
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	8 767	8 767	-
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</i>			
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	(39 660)	(39 660)	(1 977)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(44 163)	(44 163)	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(70 865)	(70 865)	-
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	18 691	18 691	2 324
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5 903	5 903	-
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(172)	(172)	-

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.

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

Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy 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	240	-	-	240
Pozostałe aktywa finansowe	15 786	-	-	15 786
<i>Oprocentowanie zmienne</i>				
Środki pieniężne	38 902	-	-	38 902
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	(790)	(38 870)	-	(39 660)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(9 867)	(34 296)	-	(44 163)
 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 Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

40 Zobowiązania warunkowe**Sprawy sądowe**

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

Zobowiązania wynikające z zawartych umów

W dniu 10 lipca 2006 roku BBI Development NFI S.A. oraz Juvenes Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarły, jako kupujący, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,4248 ha, zlokalizowanej w Warszawie, w dzielnicy Mokotów. W dniu 29 stycznia 2007 r., prawa z powyższej umowy zostały przeniesione, w drodze cesji na spółkę celową, RM PD4. W przywołanej powyżej umowie przedwstępnej sprzedaży, strony ustaliły cenę sprzedaży na równowartość kwoty 250 euro za metr kwadratowy gruntu. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 9 lipca 2009 pod warunkiem wydania w tym terminie decyzji o warunkach zabudowy lub wejdzie w życie plan zagospodarowania przestrzennego, przewidującej możliwość wybudowania na przedmiotowej nieruchomości budynków mieszkalnych. W przypadku jeśli uchwalony plan zagospodarowania lub wydana decyzja o warunkach zabudowy będą przewidywały możliwość wybudowania budynków o powierzchni użytkowej mieszkań wyższej niż 8.000 m², cena sprzedaży ulegnie zwiększeniu o 25 euro za każdy 1000 m² powierzchni użytkowej mieszkań, przewyższającej 8.000 m².

W lipcu 2007 r. Kupujący wpłacił Sprzedającym zaliczkę w kwocie 717,3 tys. zł, dodatkowo, poczynawszy od stycznia 2007 r. do czerwca 2008, RM PD4 uiszcza comiesięczne zaliczki na rzecz Sprzedających w kwocie 50 tys. zł miesięcznie (łącznie 600 tys. zł roku 2007). Przy założeniu wydania do czerwca 2008 r. wymaganej decyzji o warunkach zabudowy lub uchwalenia planu zagospodarowania, przewidującego możliwość wytworzenia na przedmiotowej nieruchomości powierzchni mieszkalnej nie przekraczającej 8.000 m², spółka celowa RM PD4 będzie zobowiązana do przystąpienia w tym terminie do przyrzczonej umowy sprzedaży i zapłacenia pozostałej części ceny, która według aktualnego kursu euro oraz z uwzględnieniem całości zaliczek wpłaconych Sprzedającym w tym okresie wyniesie około 11.503 tys. zł.

W czerwcu 2007 r., w ramach prowadzonej na terenie kraju działalności Jednostki dominującej, 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. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, w żadnej z czterech opisanych umów przedwstępnych nie zaszyły warunki konieczne dla przystąpienia do umów przyrzeczonych.

W czerwcu 2007 r. doszło do ostatecznego rozliczenia transakcji nabycia przez BBI Development NFI S.A. (Kupujący) od Przedsiębiorstwa Państwowego Warszawa Wytwórnia Wódek KONESER (Przedsiębiorstwo) nieruchomości w Warszawie, szczegółowo opisanych w nocie 15. Kwota należna z tytułu ceny nabycia (po potrąceniu wadium w przetargu które zostało przekazane Przedsiębiorstwu w grudniu 2006 r.) została wpłacona przez Kupującego na rachunek zastrzeżony z którego płatności przekazywano bezpośrednio wierzycielom Przedsiębiorstwa. Po rozdysonowaniu w całości wpłaconych środków, 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 należącej do Kupującego 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 należącej 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.

W dniu 24 kwietnia 2008 r. RM PD10 zawarła umowę z Fotex z siedzibą w Szczecinie dotyczącą doradztwa w działaniach gospodarczych związanych z przedsięwzięciem developerskim prowadzonym w Szczecinie oraz w związku z przejęciem w dniu 20 grudnia 2007 r. przez RM PD10 od BBI Development praw i obowiązków z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej 25 lipca 2007 r. Z tytułu wspomianej umowy, przy założeniu spełnienia warunków zależnych od etapu zaawansowania procesu nabywania nieruchomości, RM PD10 będzie zobowiązane do zapłaty wynagrodzenia w kwocie 2.200 tys zł, powiększone o podatek od towarów i usług.

W kwietniu 2008 r., spełnił się warunek zawieszający, określony w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości w Szczecinie na rzecz spółki RM PD10 z dnia 25 lipca 2007 r., a mianowicie doszło do uchwalenia przez Radę Miasta Szczecina planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego całą nabywaną nieruchomość. W związku z powyższym, w dniu 26 maja 2008 r. spółka celowa RM PD10 zawarła warunkową umowę sprzedaży szczegółowo opisaną w nocie pt. Wydarzenia po dacie bilansu.

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

Zobowiązania pozabilansowe

Z tytułu zawartych w trakcie 2007 r. umów o zarządzanie przedsięwzięciem developerskim w systemie Project Management oraz umów o prace projektowe RM PD4 na przestrzeni najbliższych trzech lat po okresie objętym niniejszym sprawozdaniem poniesie łączny koszt w kwocie 2.718 tys. zł.

Z tytułu zawartych w trakcie 2007 r. umów o zarządzanie przedsięwzięciem developerskim w systemie Project Management a także umów o prace projektowe oraz umów o doradztwo spółka celowe RM PD5 na przestrzeni najbliższych czterech lat po okresie objętym niniejszym sprawozdaniem poniesie łączny koszt w kwocie około 29.650 tys. zł.

Z tytułu zawartych w trakcie 2007 r. umów o zarządzanie przedsięwzięciem developerskim w systemie Project Management oraz umów o prace projektowe RM PD6 na przestrzeni najbliższych czterech lat po okresie objętym niniejszym sprawozdaniem poniesie łączny koszt w kwocie 27.550 tys. zł.

Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzonych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Na dzień 31 grudnia 2007 roku nie istnieje policzalne ryzyko podatkowe.

41 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą obligacje, kredyty bankowe, otrzymane pożyczki, środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe i pożyczki udzielone. Głównym celem tych instrumentów jest pozyskiwanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak wierzytelności związane z prowadzonymi projektami developerskimi oraz należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Grupę jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka - zasady te zostały w skrócie opisane poniżej.

Ryzyko stopy procentowej

W zakresie ryzyka zmiany stopy procentowej, największy ewentualny wpływ na wynik Grupy wywierają odsetki od kredytów refinansujących zakup nieruchomości przez spółki celowe, oparte na jedno i trzymiesięcznych stawkach WIBOR oraz koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych zmiennoprocentowych, opartych na sześciomiesięcznej stawce WIBOR. Zdaniem Grupy, 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 Grupy.

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe					
	+1,00%	+2,00%	+3,00%	-1,00%	-2,00%	-3,00%
Wpływ na skonsolidowany wynik finansowy brutto na 31.12.2007	-122	-244	-365	122	243	365
Wpływ na skonsolidowany wynik finansowy brutto na 31.12.2006	130	260	391	-130	-260	-391

Ryzyko walutowe

Z uwagi na aktualny zakres działalności Grupy i stan prowadzonych przez nią projektów inwestycyjnych, obecnie ryzyko walutowe na jakie narażona jest Grupa należy uznać za nieistotne.

Ryzyko cen towarów

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, Grupa może być narażona na ryzyko niekorzystnych zmian cen kosztów wytworzenia powierzchni użytkowej (koszty materiałów budowlanych oraz koszty prac budowlanych, wynikające z niewystarczającej podaży usług w tym zakresie) oraz ryzyko nie uzyskania zakładanych cen sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej (wskutek nadmiernej podaży powierzchni użytkowej w poszczególnych segmentach rynku lub wskutek niekorzystnych zmian ogólnej sytuacji rynkowej i makroekonomicznej, wpływających na zmniejszenie zapotrzebowania na powierzchnie biurowe oraz mieszkalne). Grupa stale monitoruje sytuację rynkową w opisanych segmentach. Atrakcyjność lokalizacji posiadanych obecnie przez Grupę wydatnie wpływa na ograniczenie ryzyka cen sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej, zaś wielkość portfela inwestycyjnego Grupy zmniejsza ryzyko wystąpienia trudności w pozyskaniu akceptowalnych pod względem cenowym i jakościowym wykonawców.

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Aktualny etap rozwoju Grupy i charakter jej działalności jako funduszu inwestującego na rynku nieruchomości powoduje, iż nie występują przypadki udzielania kredytu kupieckiego lub są one niematerialne. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko jest równa wartości bilansowej tych instrumentów.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności / zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, jak przede wszystkim nowe emisje akcji zwykłych, obligacje oraz kredyty bankowe.

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na 31 grudnia 2007 r. oraz 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
Pożyczki/kredyty	-	-	9.867	34.296	-	44.163
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	2.564	-	68.301	-	70.865
	-	3.354	9.867	141.467	-	154.688
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

42 Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może wyemitować nowe akcje lub obligacje, dokonać wykupu akcji własnych bądź też dokonać częściowego refinansowania lub sprzedaży części prowadzonych projektów inwestycyjnych. W okresie obrotowym zakończonym 31 grudnia 2007 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Grupy stanowią, by współczynnik ten nie przekraczał 80%. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki dominującej pomniejszony o kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto.

Całkowite zadłużenie, w tym	155 221
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	39 660
Kredyty bankowe i pożyczki	44 163
Pozostałe zobowiązania	71 398
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 902
Zadłużenie netto	116 319
Kapitał własny razem	134 373
Kapitał i zadłużenie netto	250 692
Wskaźnik dźwigni	46,4%

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

43 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. Analogiczny warunek nie został również spełniony w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego.

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

44 Wydarzenia po dacie bilansu

W dniu 8 stycznia 2008 r. Walne Zgromadzenie RM PD8 podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 250 tys. PLN, tj. do kwoty 850 tys. PLN, w drodze emisji 250.000 akcji imiennych serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda oraz cenie emisyjnej 10 zł każda. Cała emisja o łącznej wartości 2.500.000 zł, została objęta przez BBI Development NFI S.A. (849.900 szt. akcji) oraz Realty Management Sp. z o.o. (100 szt. akcji).

W dniu 28 stycznia 2008 r. Fundusz zawarł, jako pożyczkodawca, umowę pożyczki z BBI Zeneris NFI SA (dawny NFI Foksal SA) z siedzibą w Warszawie, na kwotę 10.000 tys. zł, oprocentowaną według stawki jednomiesięcznej WIBOR, powiększoną o marżę w wysokości 3,00%, z terminem spłaty 10 czerwca 2008 r.

W dniu 30 stycznia 2008 r. pomiędzy RM PD8 (Kupujący) a osobami fizycznymi (Sprzedający) została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości. Przedmiotem umowy jest prawo wieczystego użytkowania gruntów położonych w Dziwnowie stanowiących trzy sąsiadujące działki gruntu o łącznej powierzchni 14.091 m.kw. zabudowanych budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności. Działki będące przedmiotem niniejszej umowy są położone w sąsiedztwie z działką kupioną przez BBI Development NFI S.A. w dniu 31.07.2007 r. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniesie 28.000 tys. PLN, z czego Kupujący zobowiązał się zapłacić tytułem zaliczki kwotę 1.400 tys. PLN w ciągu dwóch tygodni od podpisania umowy. Przrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie 30 dni od dnia łącznego spełnienia się wszystkich okoliczności i warunków zawartych w umowie, lecz nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2008 roku.

W dniu 6 marca 2008 r. Walne Zgromadzenie RM PD5 podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.000 tys. PLN, tj. do kwoty 10.020 tys. PLN, w drodze emisji 1.000.000 akcji imiennych serii E, o wartości nominalnej 1 zł każda oraz cenie emisyjnej 5 zł każda. Cała emisja o łącznej wartości 5.000.000 zł została objęta przez BBI Development NFI S.A.

W dniu 6 marca 2008 r. Walne Zgromadzenie RM PD6 podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 200 tys. PLN, tj. do kwoty 3.810.600 PLN, w drodze emisji 200.000 akcji imiennych serii D, o wartości nominalnej 1 zł każda oraz cenie emisyjnej 10 zł każda. Cała emisja o łącznej wartości 2.000.000 zł została objęta przez BBI Development NFI S.A.

W dniu 6 marca 2008 r. Walne Zgromadzenie RM PD9 podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 100 tys. PLN, tj. do kwoty 600 tys. PLN, w drodze emisji 100.000 akcji imiennych serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda oraz cenie emisyjnej 10 zł każda. Cała emisja o łącznej wartości 1.000.000 zł została objęta przez BBI Development NFI S.A.

W dniu 13 marca 2008 r. Walne Zgromadzenie RM PD8 podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 100 tys. PLN, tj. do kwoty 950 tys. PLN, w drodze emisji 100.000 akcji imiennych serii D, o wartości nominalnej 1 zł każda oraz cenie emisyjnej 10 zł każda. Cała emisja o łącznej wartości 1.000.000 zł została objęta przez BBI Development NFI S.A.

W dniu 12 maja br. Walne Zgromadzenie spółki zależnej „Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Spółka komandytowo – akcyjna”, z siedzibą w Warszawie, podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze subskrypcji prywatnej, o kwotę 200.000 zł tj. do kwoty 4.010.600 zł, w drodze emisji 200.000 akcji imiennych serii E, o wartości nominalnej 1 zł każda oraz cenie emisyjnej 10 zł każda. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o wyłączeniu prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy i upoważniło komplementariusza Spółki, Realty Management Sp. z o.o. do zaofiarowania całej emisji o łącznej wartości 2.000.000 zł BBI Development NFI SA.

W dniu 14 maja 2008 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu, które podjęło Uchwały w sprawie zmian w Statucie BBI Development NFI S.A

W dniu 26 maja 2008 r., podmiot celowy tj. Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka komandytowo-akcyjna (dalej jako Kupujący) oraz Amber Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, (dalej jako Sprzedający), w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 25 lipca 2007 r. oraz umowy cesji wierzytelności z dnia 20 grudnia 2007 r., zawarły – w formie aktu notarialnego – warunkową umowę sprzedaży (poniżej jako „Umowa”).

Przedmiotem Umowy jest 45 (czterdzieści pięć) niezabudowanych działek gruntu o łącznym obszarze 11,5314 ha oraz udział wynoszący 3/4 części w niezabudowanej działce gruntu numer 3/159 o obszarze 1,4087 ha (dalej jako Nieruchomości Sprzedawane). Nieruchomości Sprzedawane podlegają na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, prawu pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych, działającej na rzecz Skarbu Państwa.

Zawarcie umowy przenoszącej własność Nieruchomości Sprzedawanych nastąpi w ciągu 3 dni roboczych od upływu jednomiesięcznego terminu do skorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu, bądź w terminie 3 dni roboczych od złożenia oświadczenia Agencji o nieskorzystaniu z tego prawa.

Cena brutto Nieruchomości Sprzedawanych została ustalona na kwotę 64.338 tys. zł, obejmującą cenę netto w wysokości 52.736 tys. zł podatek od towarów i usług w stawce 22% w wysokości 11.602 tys. zł. Termin płatności ceny za nabywane nieruchomości został ustalony na 31 sierpnia 2008 r. W celu zabezpieczenia obowiązku zapłaty ceny określonej powyżej, Kupujący zobowiązał się do ustanowienia w umowie przeniesienia własności na rzecz Sprzedającego hipoteki zwykłej w wysokości 64.338 tys. zł.

Strony zobowiązały się, że wraz z zawarciem umowy przenoszącej własność Nieruchomości Sprzedawanych zawrą również bezwarunkową umowę sprzedaży zabudowanej działki gruntu numer 3/149 o powierzchni 2,6859 ha za cenę 11.764 tys. zł z terminem płatności do dnia 31 sierpnia 2008 roku i na pozostałych warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 25 lipca 2007 roku. W celu zabezpieczenia obowiązku zapłaty ceny określonej powyżej, Kupujący w umowie przeniesienia własności ustanowi na rzecz Sprzedającego hipotekę zwykłą w wysokości 5.314.tys. zł. Na poczet ceny sprzedaży działki 3/149 zostanie uznana wpłacona przez Fundusz zaliczka w kwocie 6.450 tys. zł.