

BBI DEVELOPMENT NFI S.A.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2008 ROKU
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

BBI Development NFI S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku
(w tysiącach PLN)

2

BILANS

na dzień 31 grudnia 2008 r.

	Nota	31.12.2008	31.12.2007
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	9	572	649
Wartości niematerialne		27	15
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 / 30	113	783
Udziały w spółkach zależnych i współkontrolowanych	11	141 907	106 704
Pozostałe aktywa finansowe	12	23 945	-
		<u>166 564</u>	<u>108 151</u>
Aktywa obrotowe			
Zaliczki na zapasy	13	318	254
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14	9 915	18 091
Rozliczenia międzyokresowe		109	129
Pozostałe aktywa finansowe	12	14 496	16 423
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15	1 727	34 482
		<u>26 565</u>	<u>69 379</u>
Aktywa, razem		<u>193 129</u>	<u>177 530</u>
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	16	25 802	24 574
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	17	79 943	76 760
Kapitał zapasowy	17	109 178	109 455
Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	18	(73 207)	(76 072)
Kapitał własny, razem		<u>141 716</u>	<u>134 717</u>
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu wyemit. dłużnych papierów wartościowych	19	38 967	38 870
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	-	2 000
		<u>38 967</u>	<u>40 870</u>
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	491	370
Zobowiązania z tytułu pożyczek	22	8 385	-
Zobowiązania z tytułu wyemit. dłużnych papierów wartościowych	19	954	790
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	2 500	250
Rozliczenia międzyokresowe	23	116	533
		<u>12 446</u>	<u>1 943</u>
Zobowiązania, razem		<u>51 413</u>	<u>42 813</u>
Pasywa, razem		<u>193 129</u>	<u>177 530</u>

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Litwiński

PREZES ZARZĄDU
Michał Skotnicki

CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Nowacki

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2007 r.
Przychody operacyjne			
Zarządzanie projektami		322	-
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		3 683	4 250
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	24	8 018	1 543
		<u>12 023</u>	<u>5 793</u>
Koszty operacyjne			
Amortyzacja		(225)	(183)
Zużycie materiałów i energii		(108)	(65)
Usługi obce	25	(1 326)	(1 189)
Podatki i opłaty		(337)	(1 117)
Wynagrodzenia	34	(2 360)	(1 792)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	34	(261)	(107)
Pozostałe koszty rodzajowe		(439)	(291)
		<u>(5 056)</u>	<u>(4 744)</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		<u>6 967</u>	<u>1 049</u>
Pozostałe przychody operacyjne	26	336	423
Pozostałe koszty operacyjne	27	(399)	(263)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi		<u>6 904</u>	<u>1 209</u>
Przychody finansowe	28	358	726
Koszty finansowe	29	(4 004)	(2 120)
Podatek dochodowy	30	(670)	(92)
Zysk (strata) netto		<u>2 588</u>	<u>(277)</u>
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy	31	<u>0,01</u>	<u>(0,00)</u>


 CZŁONEK ZARZĄDU
 Piotr Litwiński


 PREZES ZARZĄDU
 Michał Skotnicki


 CZŁONEK ZARZĄDU
 Paweł Nowacki

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

	Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	Razem
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008 r.						
Saldo na dzień 01.01.2008 r.		24 574	76 760	109 455	(76 072)	134 717
Zysk (strata) netto					2 588	2 588
Przychody/koszty za okres ogółem					2 588	2 588
Korekta kosztu emisji akcji			(12)			(12)
Podwyższenie kapitału	16, 17	1 228	3 195			4 423
Pokrycie straty roku 2007	18			(277)	277	-
Saldo na dzień 31.12.2008 r.		25 802	79 943	109 178	(73 207)	141 716
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) netto					(277)	(277)
Przychody/koszty za okres ogółem					(277)	(277)
Podwyższenie kapitału		13 152	68 696			81 848
Koszt emisji akcji			(662)			(662)
Podział zysku roku 2006				336	(336)	-
Saldo na dzień 31.12.2007 r.		24 574	76 760	109 455	(76 072)	134 717

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Litwiński

PREZES ZARZĄDU
Michał Skotnicki

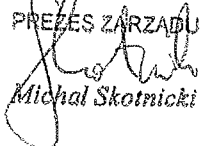
CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Nowacki

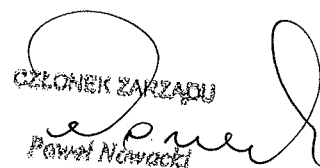
Sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku
(w tysiącach PLN)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.

		Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2007 r.
	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Wydatki na dostawy i usługi		-	(92 908)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości		8 170	74 326
Wydatki na inne aktywa finansowe (wierzytelności)		(1 660)	-
Splata innych aktywów finansowych (wierzytelności)		3 000	3 990
Odsetki otrzymane od pożyczek		354	531
Udzielone pożyczki		(38 620)	(7 040)
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek		10 060	6 762
Pozostałe przepływy	32	(4 627)	(4 037)
		<u>(23 323)</u>	<u>(18 376)</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(160)	(364)
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		11	152
Nabycie udziałów w spółkach zależnych		(18 668)	(88 702)
Odsetki otrzymane		348	858
		<u>(18 469)</u>	<u>(88 056)</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji		-	81 848
Koszty transakcyjne związane z emisją akcji		-	(662)
Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	38 711
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów		12 600	12 500
Splata pożyczek i kredytów		-	(12 500)
Odsetki zapłacone		(3 563)	(1 137)
		<u>9 037</u>	<u>118 760</u>
Przepływy pieniężne netto		<u>(32 755)</u>	<u>12 328</u>
Środki pieniężne na początek okresu		34 482	22 154
Środki pieniężne na koniec okresu	15	<u>1 727</u>	<u>34 482</u>


CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Litwiński


PREZES ZARZĄDU
Michał Skotnicki


CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Nowacki

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

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

Przedmiotem działalności Funduszu jest:

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

W skład Zarządu Funduszu na dzień 31 grudnia 2008 roku wchodził:

Piotr Litwiński – Członek Zarządu

Paweł Nowacki – Członek Zarządu

Radosław Świątkowski – Członek Zarządu

Skład Zarządu uległ w ciągu okresu sprawozdawczego zmianie:

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.

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

W dniu 11 lutego 2009 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Funduszu, na którym został powołany na funkcję Prezesa Zarządu pan Michał Skotnicki.

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

Dnia 8 maja 2009 roku niniejsze sprawozdanie finansowe Funduszu za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

Fundusz sporządził również skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku, które dnia 8 maja 2009 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

2. Inwestycje

Fundusz posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych:

Jednostka	Siedziba	Zakres działalności	Procentowy udział Funduszu w kapitale	
			31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Realty Management Sp. z o.o.	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości, działalność holdingów	100,00 %	100,00 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	37,8004 %	37,8004 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 spółka komandytowa	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,4530 %	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 spółka komandytowa	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	97,5610 %	97,5610 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,7984 %	99,7761 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,7457 %	99,7035 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,9931 %	99,9833 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,9833 %	99,98 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	64,9950 %	99,9988 %

Na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2007 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Fundusz w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Funduszu w kapitałach tych jednostek.

3. Podstawa sporządzenia

Niniejsze 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 Fundusz działalność, w zakresie stosowanych przez Fundusz zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) zostało przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

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

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

4. Istotne zasady rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Funduszu za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2008 roku.

KIMSF 11 MSSF 2 - Wydanie akcji w ramach Grupy i transakcje w nabytych akcjach własnych

KIMSF 11 zawiera wskazówki czy transakcje, w których jednostka emituje instrumenty kapitałowe w ramach zapłaty za otrzymane przez nią towary lub usługi, bądź też, gdy zapłatą są wyemitowane instrumenty kapitałowe jednostki tej samej grupy kapitałowej, należy traktować jako rozliczane w instrumentach kapitałowych czy też rozliczane w środkach pieniężnych. Interpretacja określa również sposób postępowania w sytuacjach, gdy jednostka wykorzystuje posiadane akcje własne w celu rozliczenia zobowiązań w ramach transakcji płatności w formie akcji własnych. Zastosowanie tej interpretacji nie spowodowało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Zmiany do MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji – Przekwalifikowanie instrumentów finansowych

Zmiany te dopuszczają reklasyfikację pewnych instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu do kategorii instrumentów utrzymywanych do terminu zapadalności, dostępnych do sprzedaży lub pożyczek i należności. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne jest również, w pewnych okolicznościach, przeniesienie instrumentów dostępnych do sprzedaży do kategorii pożyczki i należności. Zmiany mają zastosowanie dla reklasyfikacji dokonanych 1 lipca 2008 roku lub później. Fundusz nie dokonywał reklasyfikacji instrumentów finansowych ani z kategorii instrumentów przeznaczonych do obrotu ani z kategorii instrumentów dostępnych do sprzedaży.

Interpretacja KIMSF 14 MSR 19 - Limit wyceny aktywów z tytułu programów określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności

KIMSF 14 zawiera wskazówki, jak oszacować graniczną wartość nadwyżki w programie określonych świadczeń, która może być ujęta jako składnik aktywów zgodnie z MSR 19 Świadczenia pracownicze. Fundusz nie rozpoznaje programu określonych świadczeń.

a. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku
USD	2,9618	2,4350
EURO	4,1724	3,5820

b. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

c. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

d. Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne zawierają głównie oprogramowanie, które jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania, nie przekraczający 5 lat.

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

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

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

e. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

f. Koszty finansowania zewnętrznego

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

g. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

h. Udział we wspólnym przedsięwzięciu

Wspólne przedsięwzięcie jest wynikiem ustaleń umownych, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą wspólnej kontroli. Podmiot wspólnie kontrolowany jest przedsięwzięciem, które wymaga założenia osobnej jednostki gospodarczej zobowiązanej do sporządzania własnego sprawozdania finansowego. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według kosztu historycznego.

i. Zapasy, zaliczki na zapasy

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

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

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

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

Zaliczki na zapasy obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów zapasów.

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

j. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Fundusz zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
- spełniające definicję pożyczek i należności.

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.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

a) jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:

- nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie,
- instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,

b) został zgodnie z MSR 39 zakwalifikowany do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

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. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. 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.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji, 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 regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób) a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

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

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

k. Utrata wartości aktywów finansowych

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

i. Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu)

efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez odpis aktualizujący. Kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

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

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

ii. Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

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

iii. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i 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.

I. 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 oraz wartości niematerialnych. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

m. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

n. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane w wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

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

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

o. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

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

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

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

Pozostałe zobowiązania 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 ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

p. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Funduszu ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Fundusz spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzecz

praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

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

q. Płatności w formie akcji własnych

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

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

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

r. Przychody

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

Przychody z inwestycji w spółki celowe

Każdy projekt developerski Funduszu jest realizowany w ramach specjalnie dla tego celu utworzonej odrębnej spółki celowej. Podstawowym źródłem przychodów Funduszu wynikającym z działalności developerskiej będą zatem dywidendy oraz przychody ze sprzedaży akcji lub wypłaty z majątku likwidowanych spółek celowych. Generowane na poziomie spółki celowej przychody z działalności developerskiej 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.

Generowane na poziomie spółki celowej koszty poniesione w trakcie budowy są aktywowane i wykazywane jako zapasy. Gdy przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany odpowiadające mu koszty są prezentowane w rachunku wyników. Po rozpoczęciu sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej w segmencie mieszkalnym oraz komercjalizacji powierzchni biurowej i handlowej w segmencie powierzchni biurowej i handlowej, spółki celowe będą generować dodatnie przepływy finansowe z działalności operacyjnej. Poziom gotówki w spółkach celowych będzie rósł wraz ze zbliżaniem się okresu zamknięcia danego przedsięwzięcia developerskiego.

Fundusz rozpoznaje przychody z tytułu zarządzania projektami inwestycyjnymi jako przychody operacyjne.

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.

Dyskonto pożyczek udzielonych

Do przychodów operacyjnych zaliczana jest wycena zakupionych wierzytelności z tytułu pożyczek. Przychody ujmowane są sukcesywnie w miarę naliczania wyceny według zamortyzowanego kosztu.

Dywidendy

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

s. Leasing

Spółka jako leasingobiorca

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Spółka jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Fundusz zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w toku negocjowania umów leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej środka stanowiącego przedmiot leasingu i ujmuje przez okres trwania leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu wynajmu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako przychód w okresie, w którym staną się należne.

t. Podatki

i. Podatek bieżący

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

ii. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, 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.

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

iii. Podatek od towarów i usług

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

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

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

u. Zysk netto na akcje

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

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

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów.

Fundusz przeprowadził testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na wycenie nieruchomości będących w posiadaniu spółek. Wyceny zostały sporządzone w okresie od marca do maja 2009 przez niezależnych od Grupy rzeczoznawców majątkowych dysponujących stosownymi uprawnieniami. Na podstawie uzyskanych wycen nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Fundusz rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie

uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne

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

6. 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:

- MSSF 8 *Segmenty operacyjne* - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później,
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* (znowelizowany we wrześniu 2007) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później,
- MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego* (znowelizowany w marcu 2007) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później,
- MSSF 3 *Połączenie jednostek gospodarczych* (znowelizowany 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 nabycia uprawnień i anulowanie* (zmieniony w styczniu 2008) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później,
- Zmiany do MSR 32 i MSR 1: *Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży i obowiązki powstające w momencie likwidacji (spółki)* (zmiany wprowadzone w lutym 2008) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 13 *Programy lojalnościowe* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2008 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2008) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 i MSR 27 *Koszt inwestycji w jednostkę zależną, współkontrolowaną lub stowarzyszoną* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 15 *Umowy dotyczące budowy nieruchomości* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
- Interpretacja KIMSF 16 *Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto podmiotu zagranicznego* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 października 2008 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
- Zmiany do MSR 39 *Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: Pozycje zabezpieczone kwalifikujące się do rachunkowości zabezpieczeń* (zmiany opublikowane w lipcu 2008) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub

- później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* (znowelizowany w listopadzie 2008) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
 - Interpretacja KIMSF 17 *Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
 - Zmiany do MSR 39 i MSSF 7 – *Przekwalifikowanie aktywów finansowych – Data wejścia w życie i przepisy przejściowe* (zmiany opublikowane w listopadzie 2008) – mające zastosowanie od 1 lipca 2008 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
 - Interpretacja KIMSF 18 *Aktywa otrzymane od klientów* – mająca zastosowanie od 1 lipca 2009 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
 - Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe - ujawnianie informacji* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
 - Wbudowane instrumenty pochodne - zmiany do KIMSF 9 i MSR 39 - mające zastosowanie dla okresów rocznych kończących się 30 czerwca 2009 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
 - Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w kwietniu 2009 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
 - Interpretacja KIMSF 12 *Umowy na usługi koncesjonowane* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2008 roku lub później – interpretacja ta została zatwierdzona przez UE do stosowania, jednakże zgodnie z regulacją UE jednostki mają obowiązek ją zastosować najpóźniej od początku pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się po marcu 2009 roku. Interpretacja nie ma zastosowania w sprawozdaniu Funduszu.

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

7. Sezonowość działalności

Działalność Funduszu nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawione wyniki Funduszu nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

8. Informacje dotyczące segmentów działalności

Segmenty branżowe

Fundusz prowadzi działalność developerską w pełnym zakresie, począwszy od nabywania gruntów (lub wchodzenia do wspólnych przedsięwzięć z właścicielem gruntów), poprzez realizację projektu budowlanego, a skończywszy na komercjalizacji wytworzonej powierzchni użytkowej. W związku z tym w działalności Funduszu można wyróżnić trzy podstawowe segmenty branżowe: powierzchnie mieszkalne, powierzchnie biurowe oraz powierzchnie handlowo usługowe. W poniższej tabeli podano udziały poszczególnych segmentów w jednostkowych aktywach według stanu na 31 grudnia 2008 r. oraz na 31 grudnia 2007 r.

<i>Prezentacja udziału poszczególnych segmentów w jednostkowych aktywach, na 31.12.2008 r., w tys. zł</i>

	Powierzchnia mieszkalna	Powierzchnia biurowa	Powierzchnia handlowo - usługowa	Powierzchnia pozostała	Aktywa nieprzypisane	Suma
Aktywa segmentu	66 989	65 499	38 461	4 858	17 322	193 129

<i>Prezentacja udziału poszczególnych segmentów w jednostkowych aktywach, na 31.12.2007 r., w tys. zł</i>

	Powierzchnia mieszkalna	Powierzchnia biurowa	Powierzchnia handlowo - usługowa	Powierzchnia pozostała	Aktywa nieprzypisane	Suma
Aktywa segmentu	33 918	35 509	28 014	9 206	70 883	177 530

<i>Prezentacja udziału poszczególnych segmentów w jednostkowych przychodach, na 31.12.2008 r., w tys. zł</i>
--

	Powierzchnia mieszkalna	Powierzchnia biurowa	Powierzchnia handlowo - usługowa	Powierzchnia pozostała	Przychody nieprzypisane	Suma
Przychody segmentu	7 877	2 230	956	10	1 644	12 717

W 2007 roku Fundusz nie prezentował przychodów w podziale na segmenty z uwagi na zbyt ogólny charakter tych przychodów.

Segmenty geograficzne

Fundusz prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski.

9 Rzeczowe aktywa trwałe

	Urządzenia i maszyny	Środki transportu	Pozostałe	Razem
Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008				
Wartość brutto na 01.01.2008	242	383	399	1 024
Nabycia	31	-	93	124
Sprzedaż	(22)	-	-	(22)
Wartość brutto na dzień 31.12.2008	251	383	492	1 126
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 01.01.2008	(173)	(33)	(169)	(375)
Amortyzacja za okres	(67)	(77)	(57)	(201)
Sprzedaż	22	-	-	22
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 31.12.2008	(218)	(110)	(226)	(554)
Wartość netto na 01.01.2008	69	350	230	649
Wartość netto na 31.12.2008	33	273	266	572

Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007

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

10 Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

31.12.2008 31.12.2007

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 014	1 624
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(901)	(841)
	113	783

Fundusz rozpoznaje aktywa z tytułu podatku odroczonego wynikające z niernaznaczonych 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.

11 Udziały w spółkach zależnych i współkontrolowanych

	31.12.2008		31.12.2007	
	% udział	wartość udziałów	% udział	wartość udziałów
Realty Management Sp. z o.o.	100,00%	58	100,00%	58
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 spółka komandytowa (RM PD4)	97,5610%	4 029	97,5610%	4 029
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD5)	99,7984%	50 042	99,7761%	45 042
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD6)	99,7457%	42 012	99,7035%	36 010
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD8)	99,9931%	14 505	99,9833%	6 005
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD9)	99,9833%	6 004	99,9800%	5 003
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD10)	64,9950%	21 251	99,9988%	8 552
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 spółka komandytowo-akcyjna (MTP PD1)	37,8004%	2 006	37,8004%	2 005
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 spółka komandytowa (RM PD3)	99,4530%	2 000	-	-
Stan na koniec okresu		141 907		106 704

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

Obecniwano udziały są pokrywane gotówką lub poprzez konwersję udzielonych pożyczek.

Udział w RM PD4 został wykazany w kwocie obejmującej łączną wartość wkładów, które objął Fundusz tj. 4.000 tys. PLN. Na dzień 31.12.2008 r. Fundusz wniósł wkład w wysokości 2.450 tys. PLN. Pozostałe 1.550 tys. PLN Fundusz zobowiązany jest wnieść do 9 lipca 2009 r.; kwota ta w niniejszym sprawozdaniu finansowym prezentowana jest jako krótkoterminowe zobowiązanie finansowe.

Udział w RM PD3 został wykazany w kwocie obejmującej łączną wartość wkładów, które objął Fundusz tj. 2.000 tys. PLN. Na dzień 31.12.2008 r. Fundusz wniósł wkład w wysokości 1.050 tys. PLN. Pozostałe 950 tys. PLN w niniejszym sprawozdaniu finansowym prezentowane jest jako krótkoterminowe zobowiązanie finansowe.

Wzrost wartości bilansowej udziałów w RM PD10 wynika z kolejnych emisji akcji objętych w całości przez BBI Development (24.140 tys. PLN); spadek udziału procentowego związany jest ze sprzedażą 700 tys. akcji dla Amber Sp. z o.o.

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

12 Aktywa finansowe	31.12.2008	31.12.2007
Długoterminowe		
Pozostałe aktywa finansowe		
należności z tytułu kupionych wierzytelności	9 627	-
Pożyczki udzielone i należności		
należności z tytułu pożyczek	14 318	-
Krótkoterminowe		
Pozostałe aktywa finansowe		
należności z tytułu kupionych wierzytelności	6 792	15 027
środki pieniężne na rachunkach zastrzeżonych	-	759
Pożyczki udzielone i należności		
należności z tytułu pożyczek	7 704	637
	38 441	16 423

Wierzytelności zostały zakupione od BB Investment Sp. z o.o. w wyniku zawarcia w dniu 16.12.2005 r. umowy sprzedaży wierzytelności oraz cesji praw i obowiązków z umów pożyczek zawartych z Serenus, Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. oraz Projekt Dolna Sp. z o.o. Pożyczka dla Mazowieckiego Towarzystwa Powierniczego została spłacona 31.12.2007 r. Termin spłaty pożyczek udzielonych Projekt Dolna przypada na rok 2009. Spodziewana data spłaty pożyczek od Serenus nastąpi po 2009 roku. Efektywne oprocentowanie wynosi 18,94 %. Oprocentowanie nominalne wynosi 39%.

Na dzień 31.12.2008 r. środki pieniężne na rachunkach zastrzeżonych nie występują. Środki wykazane na 31.12.2007 r. związane były z podpisanymi w roku 2007 warunkowymi umowami przedwstępnymi nabycia nieruchomości; z powodu nieprzedłużenia umów przedwstępnych zostały one zwrócone do Funduszu.

Na saldo należności z tytułu pożyczek składają się kwoty udzielonych pożyczek (21.390 tys. PLN) oraz naliczone odsetki (632 tys. PLN). Pożyczki udzielone zostały na warunkach rynkowych głównie podmiotom zależnym oraz spółkom Juvenes i Serenus. Termin spłaty wszystkich pożyczek przypada na rok 2009 oraz 2010. Efektywne oprocentowanie wynosi od 5,08 do 15,61%; oprocentowanie nominalne wynosi od 5 do 15%.

13 Zaliczki na zapasy	31.12.2008	31.12.2007
Stan na początek okresu	254	722
Zakup	64	98 409
w tym:		
Warszawa - Mokotów	-	50
Warszawa ul. Żąbkowska "Koncser"	-	61 900
Dziwnów, ul. Konieckiego "Horyzont"	-	17 389
Poznań - Kiekrz "Marina Kiekrz"	-	11 880
Szczecin - Sienno "Małe Błonia"	-	6 936
Inne nieruchomości	64	254
Sprzedaż	-	(98 877)
w tym:		
Warszawa - Mokotów	-	(772)
Warszawa ul. Żąbkowska "Koncser"	-	(61 900)
Dziwnów, ul. Konieckiego "Horyzont"	-	(17 389)
Poznań - Kiekrz "Marina Kiekrz"	-	(11 880)
Szczecin - Sienno "Małe Błonia"	-	(6 936)
Stan na koniec okresu	318	254

Zaliczki na zapasy zostały wycofane w celu nabycia.

14 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	31.12.2008	31.12.2007
Należności handlowe	435	218
Sprzedaż nieruchomości	9 253	17 424
Pozostałe należności		
sprzedaż wierzytelności	541	541
kaucje	68	210
inne	159	389
Odpisy aktualizujące	(541)	(691)
Należności handlowe i pozostałe netto	9 915	18 091

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

Na dzień 31.12.2008 r. należności w kwocie 541 tys. PLN zostały uznane za nieściągalne i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

Zmiana stanu odpisów aktualizujących	31.12.2008	31.12.2007
Stan na początek okresu	691	691
zmniejszenia (z tytułu) rozwiązanie	(150)	-
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem	541	691

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r. były przeterminowane, ale nie objęto ich odpisem aktualizacyjnym.

	razem	nieprzeterminowane	
		wane	przetleminowane
		< 30 dni	> 30 dni
należności na 31.12.2008	435	394	3
należności na 31.12.2007	218	7	211

15 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31.12.2008	31.12.2007
Środki pieniężne w kasie	-	2
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	67	30 710
Krótkoterminowe depozyty bankowe	1 660	3 770
Razem	1 727	34 482

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednolitych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy w zależności od aktualnego zapotrzebowania Funduszu na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosi 1.727 tys. PLN (31 grudnia 2007 roku: 34.482 tys. PLN).

16 Kapitał podstawowy	31.12.2008	31.12.2007
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	11 422
17.300.000 akcji zwykłych serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda	1 730	1 730
12.286.765 akcji zwykłych serii H o wartości nominalnej 0,10 zł każda	1 228	-
Razem	25 802	24 574

W okresie 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 1.228 tys. PLN poprzez emisję 12.286.765 akcji zwykłych serii H o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w wyniku zawarcia umowy objęcia akcji z dotychczasowym akcjonariuszem Funduszu, BB Investment Sp. z o.o. w dniu 23 grudnia 2008 r. Wszystkie wyemitowane akcje zostały w pełni opłacone.

Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na dzień przekazania raportu za rok 2008 przedstawia się następująco:

akcjonariusz	liczba posiadanych akcji/głosów	% udział w kapitałe zakładowym	% udział w ogólnej liczbie głosów
BB Investment S.A.	108 787 985	40,25%	40,25%
Pioneer Pekon Investment Management S.A.	25 177 532	9,31%	9,31%
BPH TFI S.A.	19 448 000	7,19%	7,19%

17 Kapitał zapasowy	31.12.2008	31.12.2007
Kapitał utworzony ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	79 943	76 760
Podział zysku / pokrycie straty	59	336
Korekta wartości akcji i udziałów wniesionych do funduszu	69 477	69 477
Wartość wniesienia przez Skarb Państwa	39 642	39 642
Razem	189 121	186 215

18 Podział zysku / pokrycie straty

W dniu 16 października 2008 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które postanowiło pokryć stratę za rok 2007 z kapitału zapasowego Funduszu.

Zarząd BBJ Development NFI S.A. będzie wnioskował o przeznaczenie zysku netto za rok 2008 na kapitał zapasowy.

19 Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	31.12.2008	31.12.2007
Długoterminowe	38 967	38 870
Krótkoterminowe	954	790
	39 921	39 660

W roku 2007 w ramach postanowienia umowy agencyjnej zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A. Fundusz dokonał emisji trzyletnich obligacji oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej. Oprocentowanie - za wyjątkiem pierwszego okresu odsetkowego - zostało określone jako WIBOR 6M powiększony o odpowiednią marżę. Daty płatności odsetek są jednakowe dla transz 1 - 5 i przypadają na: 04.03.2009 r., 02.09.2009 r., 08.03.2010 r. Dany płatności odsetek dla transzy 6 przypadają na: 05.06.2009 r., 04.12.2009 r., 04.06.2010 r., 03.12.2010 r.

	wartość nominalna	data emisji	data wykupu	oprocentowanie: WIBOR 6M plus	efektywne oprocentowanie na 31.12.2008
transza 1	10 500	07.03.2007	08.03.2010	3,50 p.p.	10,08%
transza 2	6 000	09.03.2007	08.03.2010	3,00 p.p.	9,58%
transza 3	4 120	12.03.2007	08.03.2010	3,00 p.p.	9,58%
transza 4	7 500	02.05.2007	08.03.2010	3,50 p.p.	10,08%
transza 5	1 880	10.05.2007	08.03.2010	3,00 p.p.	9,58%
transza 6	9 000	04.12.2007	03.12.2010	3,50 p.p.	10,10%
Razem	39 000				

	31.12.2008	31.12.2007
Wartość nominalna	39 000	39 000
Koszty emisji obligacji	(132)	(230)
Odsetki naliczone	1 053	890
Stan na koniec okresu	39 921	39 660

20 Pozostałe zobowiązania finansowe	31.12.2008	31.12.2007
Długoterminowe	-	2 000
Krótkoterminowe	2 500	250
	2 500	2 250

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

21 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	31.12.2008	31.12.2007
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	269	304
Zobowiązania z tytułu podatków	153	63
Pozostałe zobowiązania	69	3
	491	370

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.

22 Zobowiązania z tytułu pożyczek	31.12.2008	31.12.2007
Długoterminowe	-	-
Krótkoterminowe	8 385	-
	8 385	-

pożyczkodawca	oprocentowanie	termin spłaty	zobowiązanie na 31.12.2008
PD4 (tylko naliczone odsetki)	stałe powyżej WIBOR	31.12.2007	3
BBI Zeneris	WIBOR 1M + marża	31.12.2008	1 295
BB Investment	WIBOR 1M + marża	30.06.2009	908
BB Investment	WIBOR 1M + marża	30.06.2009	504
BB Investment	WIBOR 1M + marża	30.06.2009	654
BB Investment	WIBOR 1M + marża	30.06.2009	1 005
BB Investment	stałe powyżej WIBOR	30.06.2009	3 015
BB Investment	stałe powyżej WIBOR	31.12.2009	1 001
			8 385

Pożyczki udzielone przez podmiot dominujący zostały zawarte na warunkach rynkowych.

23 Rozliczenia międzyokresowe	31.12.2008	31.12.2007
Premie	-	426
Pozostałe	116	107
	116	533

24 Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	31.12.2008	31.12.2007
Zrealizowane zyski z inwestycji	8 018	1 893
Zrealizowane straty z inwestycji	-	(350)
	8 018	1 543

Zrealizowane zyski z inwestycji dotyczą sprzedaży 700 tys. akcji RM PD10 dla Amber Sp. z o.o. w dniu 24.09.2008 r. za cenę 19 459 tys. PLN.

25	Usługi obce	31.12.2008	31.12.2007
	Najem biura	269	75
	Usługi audytorskie	208	180
	Usługi prawne	137	149
	Usługi księgowe	124	93
	Telefon, internet	143	86
	Rekrutacja	36	231
	Usługi bankowe	33	89
	Pozostałe	376	286
		<u>1 326</u>	<u>1 189</u>
26	Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2008	31.12.2007
	Czynsz za podnajem powierzchni	154	423
	Rozwiązanie odpisów aktualizujących	150	-
	Sprzedaż środków trwałych	11	-
	Inne	21	-
		<u>336</u>	<u>423</u>
27	Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2008	31.12.2007
	Koszt podnajmu powierzchni	189	247
	Sprzedaż środków trwałych	-	14
	Spisanie rozrachunków	169	-
	Darowizny	31	-
	Pozostałe	10	2
		<u>399</u>	<u>263</u>
28	Przychody finansowe	31.12.2008	31.12.2007
	Odsetki otrzymane - Inkasy	349	370
	Odsetki otrzymane - inne	2	356
	Różnice kursowe	7	-
		<u>358</u>	<u>726</u>
29	Koszty finansowe	31.12.2008	31.12.2007
	Odsetki naliczone	4 004	2 088
	Różnice kursowe	-	32
		<u>4 004</u>	<u>2 120</u>
30	Podatek dochodowy		
	Główne składniki obciążenia podatkowego w rachunku zysków i strat przedstawiają się następująco:		
		31.12.2008	31.12.2007
	<i>Bieżący podatek dochodowy</i>		
	Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	-
	<i>Odniesiony podatek dochodowy</i>		
	Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(670)	(92)
	Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	<u>(670)</u>	<u>(92)</u>
	Uzgodnienie pomiędzy obciążeniem z tytułu podatku dochodowego a teoretyczną kwotą podatku bazującą na ustawowej stawce podatkowej przedstawia się następująco:		
		31.12.2008	31.12.2007
	Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem	3 258	(185)
	Ustawowa stawka	19%	19%
	Kwota teoretycznego podatku	619	(35)
	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu - uwalę	554	691
	Przychody niepodatkowe - uwalę	(3 876)	-
	Przychód do opodatkowania	-	12
	Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	(670)	(92)
	Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	<u>(670)</u>	<u>(92)</u>

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Bilans		Rachunek zysków i strat za okres 12 miesięcy zakończony	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Odsetki należne od udzielonych pożyczek	120	11	(109)	81
Przeszacowanie aktywów finansowych	780	830	50	(389)
Dodatkowe różnice kursowe	1	-	(1)	4
	<u>901</u>	<u>841</u>		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Straty podatkowe	774	1 351	(577)	(47)
Rozliczenia międzyokresowe	22	101	(79)	88
Odsetki należne	216	169	47	169
Ujemne różnice kursowe	2	3	(1)	2
	<u>1 014</u>	<u>1 624</u>		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			<u>(670)</u>	<u>(92)</u>
Aktywa netto z tytułu podatku odroczonego	<u>113</u>	<u>783</u>		
31 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą			31.12.2008	31.12.2007
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą			0,01	0,00
Zysk (strata) netto za okres przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			2 054	(621)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu			246 037 454	197 711 578
Zysk netto na akcję jest obliczony poprzez podzielenie skonsolidowanego zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.				
32 Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej			31.12.2008	31.12.2007
Audyty			(237)	(194)
Wynajem powierzchni biurowej			(456)	(453)
Narzuły na wynagrodzenia			(987)	(415)
Wynagrodzenia			(1 944)	(1 027)
Rekrutacja			(42)	(275)
Inne			(961)	(1 673)
			<u>(4 627)</u>	<u>(4 037)</u>
33 Przeciętne zatrudnienie			31.12.2008	31.12.2007
			8,50	4,17
34 Koszty świadczeń pracowniczych			31.12.2008	31.12.2007
Wynagrodzenie dla Zarządu			938	1 050
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej			191	183
Wynagrodzenie - pracownicy			1 231	559
Składki na ubezpieczenia społeczne			261	107
			<u>2 621</u>	<u>1 899</u>
35 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej			31.12.2008	31.12.2007
Wynagrodzenie dla Zarządu			938	1 050
- Piotr Litwiński			300	442
- Radosław Świątkowski			360	582
- Michał Skorupski			78	26
- Paweł Nowacki			200	-
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej			191	183
- Włodzimierz Głowacki			36	33
- Michał Kurzyński			36	33
- Janusz Samelak			35	39
- Paweł Turno			48	45
- Ewaryst Zagajewski			36	33

36 Zobowiązania warunkowe i pozabilansowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. nie występują postępowania sądowe.

W dniu 24 września 2008 r., Fundusz porzucił spłatę kredytu w kwocie 36.400 tys. PLN zaciągniętego przez RM PD10, przeziastowanego na zapłatę ceny nabywania nieruchomości w Szczecinie. Zaciągnięcie przedmiotowego kredytu było efektem realizacji przez RM PD10 wcześniejszego zobowiązania Funduszu wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 25 lipca 2007 r., przeniesionego w drodze cesji na RM PD10 w dniu 20 grudnia 2007 r.

37 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje ze spółkami zależnymi

Przychody z tytułu odsetek	31.12.2008	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp. komandytowa	64	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. komandytowo-akcyjna	228	46
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. komandytowo-akcyjna	21	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	19	2
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 sp. komandytowo-akcyjna	12	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp. komandytowo-akcyjna	40	-
	<u>384</u>	<u>48</u>

Pozostałe przychody	31.12.2008	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o.	4	4
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp. komandytowa	17	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. komandytowa	27	3
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. komandytowo-akcyjna	106	3
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. komandytowo-akcyjna	97	3
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	4	1
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 sp. komandytowo-akcyjna	49	1
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp. komandytowo-akcyjna	47	-
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 sp. komandytowo-akcyjna	4	-
Nowy Plac Unii S.A.	4	-
	<u>359</u>	<u>15</u>

Należności z tytułu pożyczek	31.12.2008	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp. komandytowa	784	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. komandytowo-akcyjna	10 654	46
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. komandytowo-akcyjna	221	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	2 251	352
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 sp. komandytowo-akcyjna	972	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp. komandytowo-akcyjna	3 029	-
	<u>17 911</u>	<u>398</u>

Należności z tytułu sprzedaży nieruchomości	31.12.2008	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. komandytowo-akcyjna	9 253	17 424
	<u>9 253</u>	<u>17 424</u>

Pozostałe należności	31.12.2008	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o.	3	1
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp. komandytowa	20	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. komandytowa	32	1
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. komandytowo-akcyjna	128	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. komandytowo-akcyjna	118	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	3	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 sp. komandytowo-akcyjna	58	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp. komandytowo-akcyjna	54	1
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 sp. komandytowo-akcyjna	1	-
	<u>417</u>	<u>3</u>

Zobowiązania z tytułu pożyczek	31.12.2008	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. komandytowa	3	3
	<u>3</u>	<u>3</u>

Wydatki na udzielone pożyczki	31.12.2008	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. komandytowo-akcyjna	14 580	5 500
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. komandytowo-akcyjna	1 200	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	2 580	350
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 sp. komandytowo-akcyjna	1 110	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp. komandytowo-akcyjna	4 710	-
	<u>24 180</u>	<u>5 850</u>

Otrzymane spłaty pożyczek	31.12.2008	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. komandytowo-akcyjna	-	350
	<u>-</u>	<u>350</u>

Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości, cesji wierzytelności	31.12.2008	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. komandytowa	-	770
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. komandytowo-akcyjna	8 171	44 576
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	-	17 500
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 sp. komandytowo-akcyjna	-	12 250
	<u>8 171</u>	<u>75 096</u>

Otrzymane pożyczki	31.12.2008	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. komandytowa	-	500
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	-	500
	<u>-</u>	<u>1 000</u>

Splacone pożyczki	31.12.2008	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. komandytowa	-	500
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	-	500
	-	1 000

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

	31.12.2008	31.12.2007
Otrzymane pożyczki	13 350	1 000
Splata / konwersja pożyczek	4 300	1 000
Odsetki naliczone	134	3
Pozostałe zobowiązania	4	4
Należności z tytułu wpłaty kapitału	26	-

38 Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

	31.12.2008	31.12.2007
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	100	100
Inne usługi poświadczające (przebieg półroczny)	65	58
Usługi doradztwa podatkowego	-	64
	165	222

39 Instrumenty finansowe

Wartości godziwe instrumentów finansowych

	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość rozpoznana w rachunku wyników
31 grudnia 2008 roku			
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>			
Środki pieniężne	1 727	1 727	-
<i>Pożyczki udzielone i należności</i>			
Pożyczki udzielone	22 022	22 022	949
Pozostałe aktywa finansowe	16 419	16 419	2 734
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9 915	9 915	-
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</i>			
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	(39 921)	(39 921)	(3 825)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(8 385)	(8 385)	(179)
Pozostałe zobowiązania finansowe	(2 500)	(2 500)	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(338)	(338)	-
31 grudnia 2007 roku			
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>			
Środki pieniężne	34 482	34 482	-
<i>Pożyczki udzielone i należności</i>			
Pożyczki udzielone	637	637	104
Pozostałe aktywa finansowe	15 786	15 786	4 146
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18 091	18 091	-
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</i>			
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	(39 660)	(39 660)	(1 977)
Pozostałe zobowiązania finansowe	(2 250)	(2 250)	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(307)	(307)	-

Wartość godziwa oprocentowanych aktywów finansowych została ustalona przez zdyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych przy użyciu aktualnie obowiązujących stóp procentowych.

Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2008 roku	< 1 rok	1 - 3 lata	> 3 lata	Razem
<i>Oprocentowanie stałe</i>				
Pożyczki udzielone	7 704	14 318	-	22 022
Pozostałe aktywa finansowe	6 792	9 627	-	16 419
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(4 019)	-	-	(4 019)
<i>Oprocentowanie zmienne</i>				
Środki pieniężne	1 727	-	-	1 727
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	(954)	(38 967)	-	(39 921)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(4 366)	-	-	(4 366)

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

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

40 Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Zasadą stosowaną przez Fundusz obecnie oraz w trakcie roku 2008 jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Wpływ zmian stóp procentowych na jednostkowy wynik finansowy brutto

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe					
	+1,00%	+2,00%	+3,00%	-1,00%	-2,00%	-3,00%
Wpływ na wynik finansowy brutto za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008	-312	-623	-935	312	623	935
Wpływ na wynik finansowy brutto za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2007	-81	-162	-243	81	162	243

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko związane z płynnością

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Funduszu na 31 grudnia 2008 r. oraz na 31 grudnia 2007 r. wg daty zapadalności na podstawie umownych niedyskontowanych płatności.

31 grudnia 2008 r.	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wyceniane obligacje	-	954	-	38.967	-	39.921
Pożyczki	-	2.300	6.455	-	-	8.755
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	2.838	-	-	-	2.838
	-	6.092	6.455	38.967	-	51.514

31 grudnia 2007 r.	Na zdanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wycenowane obligacje	-	790	-	38.370	-	39.660
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	557	-	2.000	-	2.557
	-	1.347	-	40.370	-	42.217

41 Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Funduszu jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają działalność operacyjną Funduszu i zwiększają wartość dla jej akcjonariuszy. Fundusz zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Fundusz może wymieniać nowe akcje lub obligacje, dokonać wykupu akcji własnych bądź też dokonać częściowego refinansowania prowadzonych projektów inwestycyjnych. W okresie obrotowym zakończonym 31 grudnia 2008 roku nie wprowadzono istotnych zmian do celów, zasad i procedur obowiązujących w tym obszarze. Fundusz monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Funduszu stanowią, by współczynnik ten nie przekraczał 48%. Do zadłużenia netto Fundusz wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

Wskaźnik dźwigni finansowej - dane jednostkowe	31.12.2008	31.12.2007
Całkowite zadłużenie, w tym	51 413	42 813
Zobowiązania z tytułu wycenowanych obligacji	39 921	39 660
Pozostałe zobowiązania	11 492	3 153
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 727	34 482
Zadłużenie netto	49 686	8 331
Kapitał własny	146 157	134 717
Kapitał i zadłużenie netto	195 843	143 048
Wskaźnik dźwigni	25,37%	5,8%

42 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 obejdnowania 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 warrant subskrypcyjny, 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 Funduszu. Warranty będą niezbędne, a termin wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych upływa w terminie z dniem 31 grudnia 2012 r.

W 2008 roku, ani też w roku 2007 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.

43 Wydarzenia po dacie bilansu

W dniu 14 stycznia 2009 roku zakończona została prywatna subskrypcja akcji nowej emisji serii H. W ramach subskrypcji prywatnej oferowanych do objęcia było 24.573.530 (dwadzieścia cztery miliony pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset trzydzieści) akcji serii H, każda o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) i cenie emisyjnej 0,36 zł. W ramach przeprowadzonej subskrypcji zawarto pięć umów objęcia akcji serii H z czterema podmiotami, na podstawie których wszystkie oferowane do objęcia akcje (tj. 24.573.530) zostały objęte. W dniu 5 lutego 2009 roku sąd rejestrowy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta zgodnie z wnioskiem Zarządu. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu kapitał zakładowy Funduszu po podwyższeniu wynosi 27.030.850,00 (dwadzieścia siedem milionów trzydziści tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć) złotych i dzieli się na:

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

W dniu 12 marca 2009 r. na targach nieruchomości MIPIM w Cannes (Francja) został podpisany list intencyjny między BBI Development NFI S.A. („Fundusz”) a spółką Karmar S.A. będącą częścią jednej z największych grup budowlano-nieruchomościowych w Europie BOUYGES. List intencyjny dotyczy inwestycji Funduszu zlokalizowanej w Warszawie u zbiegu ul. Puławskiej i pl. Unii Lubelskiej – obejmującej działkę dawnego obiektu Supersamu i posiadającej prawomocne pozwolenie na budowę na zespół biurowo-handlowy o łącznej wynajmowanej powierzchni użytkowej ok. 52.000 m. kw. Fundusz podpisał list intencyjny ze spółką Karmar z grupy Bouygues w sprawie prowadzenia dalszych rozmów dotyczących możliwego zaangażowania partnera zarówno we wkład własny przedsięwzięcia, jak i prowadzenia robót budowlanych jako generalny wykonawca. Podpisany list intencyjny nie daje wyłączności stronom.

W dniu 31 marca 2009 r. Fundusz nabył 120 zdematerializowanych obligacji własnych o serii i numerze BBD0312100001 i jednostkowej wartości nominalnej 10.000 złotych. Nabycie nastąpiło w wyniku zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia praw z obligacji oraz dokonania odpowiedniego wpisu w ewidencji obligacji, zgodnie z art. 5a ust. 4 ustawy o obligacjach z 29 czerwca 1995 roku (Dz. U. 1995, Nr 83, poz. 420 z późn. zm.). Nabycie nastąpiło za zgodną wolą stron, w celu określonym w art. 25 w/w ustawy. Średnia jednostkowa cena nabycia obligacji wyniosła 10.324,39 zł.

Na dzień 14 maja 2009 r., godz. 9.00 Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 399 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 23.2. Statutu Spółki, zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu.

44 Dalsze finansowanie projektów inwestycyjnych Grupy

Zarząd zgodnie z przyjętą strategią, poza rozmowami w zakresie refinansowania kredytów bankowych, prowadzi także rozmowy z potencjalnymi współinwestorami wprowadzanymi do kluczowych projektów. Zaangażowanie kapitałowe partnerów ma polegać na podwyższeniu wkładów własnych przedsięwzięć i w mniejszym stopniu odkupienia części projektów (akcji spółek celowych) od spółki matki, co skutkować ma zwiększeniem płynności Grupy. W przypadku inwestycji „Plac Unii” (Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5) prowadzone są zaawansowane rozmowy z czterema odrębnymi podmiotami, z których z nich planowane jest podpisanie listu intencyjnego w najbliższym czasie; z innym (spółka Karmar z grupy Bouygues) list intencyjny już został podpisany w lutym 2009 r. W przypadku inwestycji „Koneser” (Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6) zaawansowane rozmowy prowadzone są z trzema potencjalnymi inwestorami, w dwóch wariantach współpracy kapitałowej. Podobne rozmowy prowadzone są również w stosunku do projektów „Małe Błonia” w Szczecinie (Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8).

Powyżej opisane działania, połączone z planowaną na koniec maja 2009 r. emisją akcji mającą na celu ograniczenie zadłużenia Grupy mają przynieść pozytywne skutki w płynności.

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Litwiński
Piotr Litwiński

PREZES ZARZĄDU
Michał Skotnicki
Michał Skotnicki

CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Nowacki
Paweł Nowacki