

BBI DEVELOPMENT NFI S.A.

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

SKONSOLIDOWANY BILANS
na dzień 31 grudnia 2008 r.

	Nota	31.12.2008	31.12.2007
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Zapasy			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	135 414	-
Wartości niematerialne	13	612	669
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	33	15
Należności długoterminowe	15	113	783
Pozostałe aktywa finansowe	16	6 919	6 095
	17	11 126	-
		<u>154 217</u>	<u>7 562</u>
Aktywa obrotowe			
Zapasy			
Zaliczki na zapasy	11	230 239	212 069
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	12	3 002	8 962
Należności z tytułu podatków	16	427	2 672
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16	21 267	3 688
Pozostałe aktywa finansowe	18	4 184	38 902
Rozliczenia międzyokresowe	17	2 611	16 026
	19	176	128
		<u>261 906</u>	<u>282 447</u>
Aktywa, razem		<u>416 123</u>	<u>290 009</u>
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Funduszu			
Kapitał podstawowy	20	25 802	24 574
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	21	79 943	76 760
Kapitał zapasowy	21	109 178	109 455
Zyski zatrzymane (niepokryta strata)		(74 085)	(76 416)
		<u>140 838</u>	<u>134 373</u>
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	22	<u>11 662</u>	<u>415</u>
Kapitał własny, razem		<u>152 500</u>	<u>134 788</u>
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Pożyczki/kredyty	23	73 764	34 296
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	24	38 967	38 870
Pozostałe zobowiązania	25	76 874	68 301
		<u>189 605</u>	<u>141 467</u>
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	8 977	2 564
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	24	954	790
Rozliczenia międzyokresowe	27	182	533
Pożyczki/kredyty	23	63 905	9 867
		<u>74 018</u>	<u>13 754</u>
Zobowiązania, razem		<u>263 623</u>	<u>155 221</u>
Pasywa, razem		<u>416 123</u>	<u>290 009</u>

GŁÓWNEK ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

GŁÓWNEK ZARZĄDU

Piotr Litwiński
Piotr Litwiński

Michał Skotnicki
Michał Skotnicki

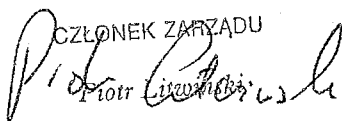
Paweł Nowacki
Paweł Nowacki

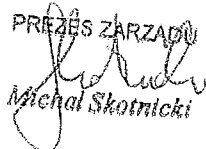
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 6 do 35 stanowią jego integralną część

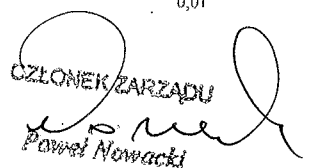
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku

Nota

		Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2008 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2007 r.
Działalność kontynuowana			
Przychody z inwestycji			
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		3 299	4 203
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	28	8 018	(350)
		<u>11 317</u>	<u>3 853</u>
Koszty operacyjne			
Amortyzacja		(235)	(186)
Zużycie materiałów i energii		(615)	(69)
Usługi obce	29	(2 709)	(1 335)
Podatki i opłaty		(1 511)	(1 389)
Wynagrodzenia		(2 743)	(1 900)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(261)	(107)
Pozostałe koszty rodzajowe		(1 737)	(286)
		<u>(9 811)</u>	<u>(5 272)</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		<u>1 506</u>	<u>(1 419)</u>
Pozostałe przychody operacyjne	30	874	532
Pozostałe koszty operacyjne	31	(635)	(674)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi		<u>1 745</u>	<u>(1 561)</u>
Przychody finansowe	32	1 114	1 283
Koszty finansowe	33	(281)	(141)
Zysk (strata) brutto		<u>2 578</u>	<u>(419)</u>
Podatek dochodowy	34	(670)	(92)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		<u>1 908</u>	<u>(511)</u>
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) za okres z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto za okres		<u>1 908</u>	<u>(511)</u>
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		2 054	(621)
Akcjonariuszom mniejszościowym		(146)	110
		<u>1 908</u>	<u>(511)</u>
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy z zysku za okres	35	0,01	(0,00)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za okres		0,01	(0,00)

CZŁONEK ZARZĄDU

Piotr Lisowski

PREZES ZARZĄDU

Michał Skotnicki

CZŁONEK ZARZĄDU

Paweł Nowacki

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

Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Funduszu

Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	Razem
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008 r.						
Saldo na dzień 01.01.2008 r.	24 574	76 760	109 455	(76 416)	415	134 788
Zysk (strata) za okres				2 054	(146)	1 908
Przychody/koszty za okres ogółem				2 054	(146)	1 908
Korekta kosztu emisji akcji		(12)				(12)
Emisja akcji	1 228	3 195				4 423
Pokrycie straty roku 2007			(277)	277		-
Nabycie udziałów mniejszościowych					11 393	11 393
Saldo na dzień 31.12.2008 r.	25 802	79 943	109 178	(74 085)	11 662	152 500
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2007 r.						
Saldo na dzień 01.01.2007 r.	11 422	8 726	109 119	(75 459)	-	53 808
Zysk (strata) za okres				(621)	110	(511)
Przychody/koszty za okres ogółem				(621)	110	(511)
Emisja akcji	13 152	68 696				81 848
Koszt emisji akcji		(662)				(662)
Podział zysku roku 2006			336	(336)		-
Utworzenie spółki zależnej					305	305
Saldo na dzień 31.12.2007 r.	24 574	76 760	109 455	(76 416)	415	134 788

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Litwiński

PREZES ZARZĄDU
Michał Skotnicki

CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Nowacki

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

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

		Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2008 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2007 r.
	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Nakłady na projekty deweloperskie		(34 909)	(138 844)
Wydatki na inne aktywa finansowe (wierzytelności)		(1 664)	(129)
Splata innych aktywów finansowych (wierzytelności)		-	3 990
Odsetki otrzymane od pożyczek		354	531
Udzielone pożyczki		(13 890)	(1 190)
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek		10 060	6 412
Pozostałe przepływy	36	(15 987)	(8 374)
		<u>(56 036)</u>	<u>(137 604)</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(190)	(386)
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		11	152
Odsetki otrzymane		350	857
		<u>171</u>	<u>623</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji	20 / 21	-	81 848
Koszty transakcyjne związane z emisją akcji	21	-	(662)
Wpłaty udziałowców mniejszościowych na kapitał w spółkach zależnych		16	305
Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	38 711
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów		24 718	36 153
Kaucje do umów kredytowych		-	(1 490)
Odsetki zapłacone		(3 587)	(1 136)
		<u>21 147</u>	<u>153 729</u>
Przepływy pieniężne netto		<u>(34 718)</u>	<u>16 748</u>
Środki pieniężne na początek okresu		38 902	22 154
Środki pieniężne na koniec okresu	18	<u>4 184</u>	<u>38 902</u>

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Litwinski
Piotr Litwinski

PREZES ZARZĄDU
Michał Skotnicki
Michał Skotnicki

CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Nowacki
Paweł Nowacki

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A. („Grupa”) składa się z BBI Development NFI S.A. („Jednostka dominująca”, „Fundusz”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”) obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku oraz na dzień 31 grudnia 2007 roku.

Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 010956222.

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

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

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

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

2. Skład Grupy

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

Jednostka	Siedziba	Zakres działalności	Procentowy udział Grupy w kapitale	
			31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Realty Management Sp. z o.o.	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości, działalność holdingów	100,00 %	100,00 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 spółka komandytowa	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,5027 %	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 spółka komandytowa	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	97,5854 %	97,5854 %

Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,8004 %	99,7783 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,7483 %	99,7064 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	100 %	100 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	100 %	100 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	65 %	100 %
Nowy Plac Unii S.A.	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	20 %	20 %

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

W dniu 3 listopada 2008 r. BBI Development NFI S.A. przystąpił w charakterze komandytariusza do spółki Projekt Dolna Sp. z o.o. Mieszkania Mokotowskie spółka komandytowa (obecnie: Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 spółka komandytowa) z obowiązkiem wniesienia wkładu pieniężnego.

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

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

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

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.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 8 maja 2009 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości inwestycji prezentowanych jako zapasy długoterminowe. Wyceny nieruchomości będących w posiadaniu spółek celowych zostały sporządzone w okresie od marca do maja 2009 przez niezależnych od Grupy rzeczoznawców majątkowych dysponujących stosownymi uprawnieniami. Informacje o zastosowanych metodach wyceny w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości znajdują się w nodzie nr 11. Na podstawie uzyskanych wycen nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów z tytułu utraty wartości.

W odniesieniu do inwestycji prezentowanych jako zapasy krótkoterminowe Grupa przeprowadziła testy porównujące ceną nabycia i/lub koszt wytworzenia względem możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Testy te zostały przeprowadzone na podstawie wycen sporządzonych przez niezależnych od Grupy rzeczoznawców majątkowych dysponujących stosownymi uprawnieniami. Informacje o zastosowanych metodach wyceny w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości znajdują się w nodzie nr 11. W wyniku przeprowadzonych testów nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów do poziomu możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Stawki amortyzacyjne

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

6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego SF nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę dominującą oraz Grupę. Na kontynuację działalności spółek Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski I spółka komandytowo – akcyjna, Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 spółka komandytowo – akcyjna oraz Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo – akcyjna mogą mieć wpływ wyniki ustaleń w zakresie finansowania zewnętrznego, w szczególności finansowania bankowego (informacja na temat kredytów krótkoterminowych została przedstawiona w nocie 23). Zarząd spółki dominującej nie stwierdza istnienia zagrożenia kontynuacji działalności przez inne spółki należące do Grupy.

6.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

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

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które Grupa zastosowała w bieżącym okresie sprawozdawczym. Ich zastosowanie, oprócz kilku dodatkowych ujawnień, nie miało wpływu na sprawozdanie finansowe.

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 skonsolidowane 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. Grupa nie dokonywała 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. Grupa nie rozpoznaje programu określonych świadczeń.

8. 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 Grupy.

9. Istotne zasady rachunkowości

9.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe BBI Development NFI S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

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

miejsce również wtedy, gdy Jednostka dominująca ma możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki.

Różnice pomiędzy ceną transakcji (zakupem, sprzedażą) dotyczących udziałów mniejszości, a wartością udziałów mniejszości odnosi się do rachunku zysków i strat.

9.2. Udział we wspólnym przedsięwzięciu

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

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

9.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

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

9.4. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

Typ	Okres
Urządzenia biurowe oraz pozostałe środki trwałe	3-5 lat

Środki transportu	5 lat
Komputery	2-4 lata
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10 lat

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

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

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

9.5. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

9.6. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

9.6.1 *Wartość firmy*

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

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

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

9.7. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

9.8. Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

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

9.10. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz

ustalonym terminie wymagalności, które Grupa 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 sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji

wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

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

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

9.11. Utrata wartości aktywów finansowych

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

9.11.1 *Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu*

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

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

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

9.11.2 *Aktywa finansowe wykazywane według kosztu*

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

9.11.3 *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

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

godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat.

9.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych 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.

9.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

9.14. 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.

9.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

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

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

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

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

9.16. Rezerwy

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

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

9.17. Płatności w formie akcji własnych

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

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

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

9.18. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w

wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane 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.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Koszty poniesione w trakcie budowy są aktywowane i wykazywane jako zapasy. Gdy przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany odpowiadające mu koszty są prezentowane w rachunku wyników.

Świadczenie usług

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

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

Odsetki

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

9.19. Leasing

Grupa 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.

Grupa jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednio 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.

9.20. Podatki

9.20.1 Podatek bieżący

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

9.20.2 Podatek odroczony

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

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

9.20.3 Podatek od towarów i usług

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

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

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

9.21. Zysk netto na akcję

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

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

10. Informacje dotyczące segmentów działalności

10.1. Segmenty branżowe

Grupa prowadzi działalność deweloperską w pełnym zakresie, poczynwszy od nabywania gruntów (lub wchodzenia do wspólnych przedsięwzięć z właścicielem gruntów), poprzez realizację projektu budowlanego, a skończywszy na komercjalizacji wytworzonej powierzchni użytkowej.

W związku z tym w działalności Grupy można wyróżnić trzy podstawowe segmenty branżowe: powierzchnie mieszkalne, powierzchnie biurowe oraz powierzchnie handlowo-usługowe. W poniższej tabeli podano udziały w aktywach poszczególnych segmentów według stanu na 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r.

Prezentacja udziału poszczególnych segmentów w skonsolidowanych aktywach, na 31.12.2008 r., w tys. zł

	Powierzchnia mieszkalna	Powierzchnia biurowa	Powierzchnia handlowo - usługowa	Powierzchnia pozostała	Aktywa nieprzypisane	Suma
Aktywa segmentu	173 413	136 123	74 048	9 082	23 457	416 123

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

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

Prezentacja udziału poszczególnych segmentów w skonsolidowanych przychodach, na 31.12.2008 r., w tys. zł

	Powierzchnia mieszkalna	Powierzchnia biurowa	Powierzchnia handlowo - usługowa	Powierzchnia pozostała	Przychody nieprzypisane	Suma
Przychody segmentu	7 840	203	509	39	4 714	13 305

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

10.2. Segmenty geograficzne

Grupa prowadzi działalność na terenie Polski.

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

11 Zapasy	31.12.2008	31.12.2007
Długoterminowe	135 414	-
Krótkoterminowe	230 239	212 069
	<u>365 653</u>	<u>212 069</u>
Stan na początek okresu	212 069	-
Zakup	145 155	212 069
w tym:		
Warszawa ul. Puławska "Plac Unii" (Projekt Developerski 5)	24 471	103 462
Warszawa ul. Żółkowska "Koneser" (Projekt Developerski 6)	10 109	68 605
Dziwnów "Horyzont" (Projekt Developerski 8)	29 428	18 155
Poznań Kicko "Marina Kicko" (Projekt Developerski 9)	2 155	12 287
Szczecin - Siemno "Male Blonia" (Projekt Developerski 10)	64 960	-
Warszawa - ul. Kupiecka "Rezydencja Foksal" (Projekt Developerski 11)	2 113	9 560
Warszawa - ul. Dolna "Dół na Dolnej" (Projekt Developerski 3)	11 919	-
Reklasyfikacja z zaliczek na zapasy	8 429	-
w tym:		
Dziwnów "Horyzont" (Projekt Developerski 8)	1 400	-
Szczecin - Siemno "Male Blonia" (Projekt Developerski 10)	7 029	-
Sprzedaż	-	-
Stan na koniec okresu	<u>365 653</u>	<u>212 069</u>

Na dzień 31 grudnia 2008 roku ani na dzień 31 grudnia 2007 roku nie było zapasów wycenianych w cenie sprzedaży netto.

Warszawa ul. Puławska "Plac Unii" (dawny Supersam)

Jako zapasy ujęto wydatki w Projekcie Developerskim 5 na przejęcie praw i obowiązków z umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej przez BB Investment Sp. z o.o. oraz Juvenis Sp. z o.o. ze Spółdzielnią Spożywców Supersam (38.080 tys. PLN), a także wydatki spółki Nowy Plac Unii S.A. z umowy cesji praw i obowiązków wynikających z umowy o wspólnym przedsięwzięciu (70.273 tys. PLN). Dodatkowo w ramach realizacji postanowień umowy o wspólnym przedsięwzięciu spółka celowa udzieliła pożyczek Spółdzielni Spożywców Supersam oraz przejęła na drodze cesji wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych Spółdzielni Supersam przez BB Investment na łączną kwotę 19.464 tys. PLN; z powodu ich umarzania wartość pożyczek jest kapitalizowana. Na zapasach kapitalizowane są również koszty obligacji wymienianych przez BBi Development NFI S.A. przypisane RM PD5: 116 tys. PLN.

Z uwagi na wielkość i atrakcyjność projektu, strategia Zarządu Grupy obejmuje pozyskanie współinwestora, mogącego zaangażować się kapitałowo w przedsięwzięcie i jego wspólne ukończenie. W powyższej sprawie prowadzone są rozmowy z kilkoma alternatywnymi podmiotami. Długoterminowa strategia zakłada wybudowanie budynku wielofunkcyjnego oraz w dalszej fazie sprzedaż gotowego projektu. W zależności od zmieniającej się sytuacji rynkowej Grupa nie wyklucza również sprzedaży projektu w trakcie jego realizacji jeśli takie rozwiązanie zostanie ocenione jako korzystniejsze dla Grupy i zapewniające zakładaną rentowność. Przyjęte rozwiązanie może skutkować przyszłą zmianą sposobu prezentacji tego składnika aktywów.

Na zlecenie Grupy niezależny rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny nieruchomości metodą porównawczą. Na podstawie tej wyceny nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów do wartości netto możliwej do uzyskania.

Warszawa ul. Żółkowska "Koneser"

W dniu 04.05.2007 r. BBi Development NFI S.A. (Kupujący) podpisała z Przedsiębiorstwem Państwowym Warszawa Wytwórnia Wódek Koneser (Sprzedający) Umowę sprzedaży nieruchomości dotyczącą prawa wieczystego użytkowania 3 działek o łącznej powierzchni 47.998 m² położonych w Warszawie: przy ul. Żółkowskiej (o powierzchni 34.650 m²), przy ul. Białostockiej (o powierzchni 6.635 m²) i przy ul. Markowskiej (o łącznej powierzchni 6.713 m²). Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 60.500 tys. PLN. W dniu 4.10.2007 r. podpisał umowę sprzedaży wymienionych powyżej nieruchomości na rzecz spółki RM PD6 - podmiotu celowego powołanego dla realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. Cena sprzedaży wyniosła 62.000 tys. PLN. RM PD6 sfinansowała cenę nabycia nieruchomości częściowo ze środków własnych (30.000 tys. PLN), a częściowo z kredytu bankowego zaciągniętego w banku BPiF (obecnie PEKAO SA) na łączną kwotę 33.000 tys. PLN, powiększoną o tranżę na odsetki. Zabezpieczeniem wspomnianego kredytu jest hipoteka kaucyjna na przedmiotowej nieruchomości do wysokości 71.680 tys. PLN.

Dodatkowe koszty zakupu nieruchomości poniesione przez BBi Development (PCC, opłaty sądowe, taksy notarialne, usługi prawne, wyceny) wyniosły 1.400 tys. PLN. Na zapasach kapitalizowane są również wydatki związane z inwestycją poniesione przez RM PD6: 11.470 tys. PLN oraz koszty obligacji wymienianych przez BBi Development NFI S.A. przypisane do RM PD6: 5.344 tys. PLN.

Strategia Grupy w odniesieniu do projektu developerskiego Konesera obejmuje stopniową realizację poszczególnych etapów przedsięwzięcia, w ramach którego zostanie wywieziona powierzchnia komercyjna, biurowa, mieszkaniowa i dla placówek kultury. Przedmiotowy projekt szczególnie dobrze poddaje się podziałowi na odrębne funkcjonalne podskłady, co ułatwia jego sukcesywną realizację i uelastycznienie harmonogramu od pozyskania przedmiotu na poszczególne rodzaje powierzchni. Zarząd Grupy nie wyklucza pozyskania współinwestora do części lub całości przedsięwzięcia, jak również wyliczeniowego etapu / etapów przed ich zakończeniem, jeśli takie rozwiązanie zostanie ocenione jako korzystniejsze dla Grupy i zapewniające zakładaną rentowność. Przyjęte rozwiązanie może skutkować przyszłą zmianą sposobu prezentacji tego składnika aktywów.

Na zlecenie Grupy niezależny rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny nieruchomości metodą porównawczą. Na podstawie tej wyceny nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów do wartości netto możliwej do uzyskania.

Dziwnów, ul. Kapłańska Koniecznego ("Horyzont")

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

W dniu 4 października 2007 r. Fundusz, działający jako sprzedający, podpisał umowę sprzedaży wymienionej powyżej nieruchomości na rzecz powołanej dla realizacji powyższego projektu spółki celowej Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD8). Cena sprzedaży wyniosła 17.500 tys. PLN. RM PD8 sfinansowała cenę nabycia nieruchomości częściowo ze środków własnych (5.500 tys. PLN) a pozostałą część (12.000 tys. PLN) z kredytu bankowego zaciągniętego w banku BZ WBK na łączną kwotę 12.675 tys. PLN. Zabezpieczeniem zaciągniętego kredytu są hipoteki na przedmiotowej nieruchomości: hipoteka zwykła na kwotę 12.675 tys. PLN oraz hipoteka kaucyjna do wysokości 1.800 tys. PLN.

W dniu 30.01.2008 r. Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD8) (Kupujący) zawarł z osobami fizycznymi przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Przedmiotem umowy jest prawo wieczystego użytkowania gruntów położonych w Dziwnowie stanowiących 3 sąsiadujące działki gruntu o łącznej powierzchni 14.091 m², zabudowanych budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności. Działki te są położone w sąsiedztwie z działką, która została nabyta przez Grupę w roku 2007. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wynosi 28.000 tys. PLN. Przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta w dniu 26.07.2008 r.

Dodatkowe koszty zakupu nieruchomości poniesione przez BBi Development NFI S.A. (PCC, taksy notarialne, doradztwo prawne, opracowanie dokumentacji) wyniosły 389 tys. PLN; ponadto za zapasach kapitalizowane są wydatki związane z inwestycją poniesione przez RM PD8 (koszty prawne, wyceny, odsetki od kredytu, powiększone bankową): 3.408 tys. PLN oraz koszty obligacji przypisane RM PD8: 186 tys. PLN.

Z uwagi na ocenę bieżącej sytuacji rynkowej w odniesieniu do powyższego projektu, Grupa prezentuje poniesione nakłady jako zapasy długoterminowe.

Na zlecenie Grupy niezależny rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny nieruchomości metodą porównawczą z zastosowaniem skorygowanej ceny średniej. Na podstawie tej wyceny nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów do wartości netto możliwej do uzyskania.

Poznań - Kickex ("Marina Kickex")

W dniu 29.06.2007 r. Fundusz (Kupujący) zawarł z osobą fizyczną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Poznaniu. Umowa dotyczyła prawa własności zabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 11.736 m² położonych nad Jeziorem Kierskim, posiadających bezpośredni dostęp do akwenu wodnego. Łączna cena sprzedaży wyniosła 11.000 tys. PLN.
Dla nieruchomości będącej przedmiotem umowy wydano zaświadczenie o braku praw i obciążeń, a także o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu wielofunkcyjnego z apartamentami, powierzchnią rekreacyjną i gastronomią.

W dniu 28 września 2007 r., Fundusz, działając jako sprzedający, podpisał umowę sprzedaży wymienionej powyżej nieruchomości na rzecz powołanej w celu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia spółki celowej Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD9). Cena sprzedaży wyniosła 12.250 tys. PLN. RM PD9 sfinansowała cenę nabycia nieruchomości częściowo ze środków własnych a w z kredytu bankowego zaciągniętego w banku BZ WBK na łączną kwotę 8.400 tys. PLN. Zabezpieczeniem zaciągniętego kredytu są hipoteki na przedmiotowej nieruchomości: hipoteka zwykła na kwotę 8.400 tys. PLN oraz hipoteka kaucyjna do wysokości 1.200 tys. PLN.

Dodatkowe koszty zakupu poniesione przez BBI Development NFI S.A. (PCC, taksy notarialne, donadzwro prawne, prowizja za pośrednictwo) wyniosły 880 tys. PLN; ponadto na zapasach kapitalizowane są wydatki związane z inwestycją ponieszone przez RM PD9 (koszty prawne, wyceny, prowizje bankowe, odsetki od kredytu) - 2.562 tys. PLN.

Z uwagi na ocenę bieżącej sytuacji rynkowej w odniesieniu do powyższego projektu, Grupa prezentuje poniesione nakłady jako zapasy długoterminowe.

Na zlecenie Grupy niezależny rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny nieruchomości metodą pozostałościową. Na podstawie tej wyceny nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów do wartości netto możliwej do uzyskania.

Szczecin - Siemno ("Mała Blonia")

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

W dniu 20.12.2007 r. BBI Development NFI S.A. zawarł ze spółką celową Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD10) umowę cesji wierzytelności i przystąpienia do długu. Na mocy tej umowy Fundusz przeszedł w drodze cesji, za cenę 8.250 tys. PLN, całość przysługujących mu wierzytelności i ciężarów na nim obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży na rzecz RM PD 10. Warunek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego został spełniony w ustalonym terminie, w związku z czym w dniu 26 maja 2008 r. została zawarta umowa warunkowa sprzedaży. W dniu 5 czerwca 2008 r. RM PD 10 oraz Amber Sp. z o.o. w wykonaniu wcześniejszych umów podpisały Umowę Przeniesienia Własności Nieruchomości i Umowę Sprzedaży. Dodatkowe koszty zakupu poniesione przez BBI Development (usługi doradcze, notarialne, prawne, PCC) wyniosły 486 tys. PLN. Na zapasach kapitalizowane są również wydatki związane z inwestycją ponieszone przez RM PD10: 7.003 tys. PLN.

Strategia Grupy w odniesieniu do powyższego projektu obejmuje jego stopniową realizację w harmonogramie dostosowanym do bieżącej sytuacji rynku i jego zmienności. Przedmiotowy projekt w naturalny sposób jest dostosowany do realizacji wieloletowej.

Z uwagi na bieżącą ocenę terminów realizacji poszczególnych etapów, Grupa prezentuje poniesione nakłady jako zapasy długoterminowe.

Na zlecenie Grupy niezależny rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny nieruchomości metodą porównawczą z zastosowaniem skorygowanej ceny średniej. Na podstawie tej wyceny nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów do wartości netto możliwej do uzyskania.

Warszawa ul. Kupeńska "Rezydencja Foksal"

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

W dniu 27 grudnia 2007 r., MTP PD1 nabyła od Mazowieckiego Towarzystwa Powierniczego Sp. z o.o. (MTP) wspomnianą wyżej nieruchomość, składającą się z działki gruntu o powierzchni 3318 m² oraz prawa własności posadowionego na tej działce, przeznaczanego do zabudowy budynku kina "Skarpa". Cena nabycia wyniosła 25.400 tys. PLN. Spółka MTP PD1 sfinansowała nabycie w kwocie 5.200 tys. PLN ze środków własnych, a w pozostałą kwotę 20.200 tys. PLN z kredytu zaciągniętego w banku Raiffeisen Bank Polska SA. Zabezpieczeniem wspomnianego kredytu jest hipoteka kaucyjna na przedmiotowej nieruchomości do kwoty 40.000 tys. PLN. Łączne nakłady na dzień 31.12.2008 r. wyniosły 30.880 tys. PLN, z czego BBI Development w sprawozdaniu skonsolidowanym prezentuje proporcjonalnie 11.673 tys. PLN.

Strategia Grupy w odniesieniu do powyższego projektu obejmuje jego realizację w najbliższej perspektywie.

Na zlecenie Grupy niezależny rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny nieruchomości metodą pozostałościową. Na podstawie tej wyceny nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów do wartości netto możliwej do uzyskania.

Warszawa ul. Dolna ("Dom na Dolnej")

W dniu 3 listopada 2008 r. Fundusz przystąpił w charakterze komandytariusza do spółki Projekt Dolna Sp. z o.o. Mieszkania Mikołowskie Spółka komandytowa działająca obecnie pod firmą Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Spółka komandytowa (RM PD3). Spółka ta została utworzona w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ulicy Dolnej w Warszawie.

W celu sfinansowania kosztów nabycia nieruchomości oraz finansowania kosztów projektu deweloperskiego w dniu 22.10.2008 r. Spółka zawarła umowę kredytową z Raiffeisen Bank Polska SA na łączną kwotę 31.500 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka na przedmiotowej nieruchomości do kwoty 47.250 tys. PLN.

Łączne nakłady na dzień 31.12.2008 r. wyniosły 11.919 tys. PLN.

Strategia Grupy w odniesieniu do powyższego projektu obejmuje jego realizację w najbliższej perspektywie.

Na zlecenie Grupy niezależny rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny nieruchomości metodą pozostałościową z uwzględnieniem poniesionych do dnia wykonania wyceny nakładów inwestycyjnych i pozostałych kosztów budowy. Na podstawie tej wyceny nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów do wartości netto możliwej do uzyskania.

Zarząd Funduszu, biorąc pod uwagę fluktuację bieżącej sytuacji rynkowej oraz aktualne możliwości w zakresie pozyskiwania finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego dokonuje stałej analizy portfela inwestycyjnego oraz na bieżąco aktualizuje harmonogramy realizacji poszczególnych projektów w konsekwencji potencjalnej reklasyfikacji części zapasów z krótkoterminowych na długoterminowe lub odwrotnie.

12 Zaliczki na zapasy

	31.12.2008	31.12.2007
Stan na początek okresu	8 962	722
Zakup	2 469	8 240
w tym:		
Warszawa - Mokołów (Projekt Developerski 4)	1 005	957
Dziwnów "Horyzont" (Projekt Developerski 8)	1 400	-
Szczecin - Siemno (Projekt Developerski 10)	-	7 029
Inne nieruchomości	64	254
Reklasifikacja na zapasy	(8 429)	-
w tym:		
Dziwnów "Horyzont" (Projekt Developerski 8)	(1 400)	-
Szczecin - Siemno "Mała Blonia" (Projekt Developerski 10)	(7 029)	-
Sprzedaż	-	-
Stan na koniec okresu	3 002	8 962

Na zaliczki na zapasy składają się wpłacone zaliczki powiększone o koszty transakcyjne, które dotyczą nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Mokołów (2.684 tys. PLN). Zaliczki na zapasy obejmują również koszty dotyczące innych nieruchomości w Warszawie (318 tys. PLN), które na 31.12.2007 prezentowane były jako zapasy (254 tys. PLN). Szczegóły dotyczące tych umów zostały zaprezentowane w notce 42.

13 Rzeczowe aktywa trwałe

	Urządzenia i maszyny	Środki transportu	Pozostałe	Razem
Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008				
Wartość brutto na 01.01.2008	251	383	412	1 046
Nabycia	31	-	123	154
Sprzedaż	(22)	-	-	(22)
Wartość brutto na dzień 31.12.2008	260	383	535	1 178
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 01.01.2008	(173)	(33)	(171)	(377)
Amortyzacja za okres	(70)	(77)	(64)	(211)
Sprzedaż	22	-	-	22
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 31.12.2008	(221)	(110)	(235)	(566)
Wartość netto na 01.01.2008	78	350	241	669
Wartość netto na 31.12.2008	39	273	300	612

	Urządzenia i maszyny	Środki transportu	Pozostałe	Razem
Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007				
Wartość brutto na 01.01.2007	192	332	331	855
Nabycia	62	232	85	379
Sprzedaż	(3)	(181)	(4)	(188)
Wartość brutto na dzień 31.12.2007	251	383	412	1 046
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 01.01.2007	(115)	(4)	(116)	(235)
Amortyzacja za okres	(60)	(48)	(56)	(164)
Sprzedaż	2	19	1	22
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 31.12.2007	(173)	(33)	(171)	(377)
Wartość netto na 01.01.2007	77	328	215	620
Wartość netto na 31.12.2007	78	350	241	669

14 Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe	Razem
Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008			
Wartość brutto na 01.01.2008	59	24	83
Nabycia	42	-	42
Wartość brutto na dzień 31.12.2008	101	24	125
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 01.01.2008	(51)	(17)	(68)
Amortyzacja za okres	(24)	-	(24)
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 31.12.2008	(75)	(17)	(92)
Wartość netto na 01.01.2008	8	7	15
Wartość netto na 31.12.2008	26	7	33

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

15 Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	31.12.2008	31.12.2007
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	753	779
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	261	845
	1 014	1 624
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	901	841
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	-	-
	901	841
Aktywa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	113	783

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	Straty podatkowe	Rozliczenia międzyokresowe	Odsetki naliczane	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2007 do 31.12.2007					
Stan na 1.1.2007	1 398	13	-	1	1 412
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(47)	88	169	2	212
Stan na 31.12.2007	1 351	101	169	3	1 624
Okres od 1.1.2008 do 31.12.2008					
Stan na 1.1.2008	1 351	101	169	3	1 624
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(577)	(79)	47	(1)	(610)
Stan na 31.12.2008	774	22	216	2	1 014

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu podatku odroczonego wynikające z nierozliczonych strat podatkowych powinno być prawidłowe, jednakże ze względu na niepewność co do ich zrealizowania w przyszłości. W szczególności realizacja aktywów nastąpi w momencie uzyskania przychodu z udzielonych pożyczek.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	Odsetki	Przeszacowania aktywów	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2007 do 31.12.2007				
Stan na 1.1.2007	92	441	4	537
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(81)	389	(4)	304
Stan na 31.12.2007	11	830	-	841
Okres od 1.1.2008 do 31.12.2008				
Stan na 1.1.2008	11	830	-	841
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	109	(50)	1	60
Stan na 31.12.2008	120	780	1	901

16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	31.12.2008	31.12.2007
Długoterminowe	6 919	6 095
Krótkoterminowe	21 694	6 360
	28 613	12 455
	31.12.2008	31.12.2007
Należności handlowe	212	75
Pozostałe należności:		
z tytułu sprzedanych wierzytelności	541	541
z tytułu spłaconych zobowiązań Konesera	-	313
sprowadzone akcje	6 791	6 095
kaucje	196	337
inne	147	2 097
Odписy aktualizujące	(541)	(691)
Należności handlowe i pozostałe netto	7 346	8 767
Należności z tytułu podatków	21 267	3 688
	28 613	12 455

Należności długoterminowe tworzą należności RM PDS od Spółdzielni Supersam z tytułu sprzedaży akcji spółki Nowy Płac Unai (8 000 tys. PLN) wykazane w wysokości bieżącej należności: 6 791 tys. PLN oraz wniesione kaucje w kwocie 128 tys. PLN.

Na należności podatkowe składają się należności z tytułu podatku VAT, zwrot podatku następuje w terminie 60 dni.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 7- i 14-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. Zauważ, odpisu aktualizującego należności były następujące:

Zmiana stanu odpisów aktualizujących	31.12.2008	31.12.2007
Stan na początek okresu	691	691
zwiększenia (z tytułu)		
uworzenia	-	-
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.

	należności	należności nieprzeteminowane	przeteminowane	przeteminowane
			< 30 dni	> 30 dni
należności na 31.12.2008	212	24	188	
należności na 31.12.2007	75	8	4	63

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

17 Aktywa finansowe	31.12.2008	31.12.2007
Długoterminowe		
Pozostałe aktywa finansowe		
należności z tytułu kupionych wierzytelności	9 627	-
Pozyczki udzielone i należności		
należności z tytułu pożyczek	1 499	-
Krótkoterminowe		
Pozostałe aktywa finansowe		
należności z tytułu kupionych wierzytelności	-	15 027
środki pieniężne na rachunkach zastrzeżonych	-	759
Pozyczki udzielone i należności		
należności z tytułu pożyczek	2 611	240
	<u>13 737</u>	<u>16 026</u>

Wymienione w niniejszej notce wierzytelności zostały zakupione od BB Investment Sp. z o.o. w wyniku zawarcia w dniu 16.12.2005 r. umowy sprzedaży wierzytelności oraz cesji praw i obowiązków z umów pożyczek zawartych przez BB Investment z Sercus Sp. z o.o., Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. oraz Projekt Dolna Sp. z o.o. Mieszkania Mokotowskie Spółka Komandytowa. Pożyczka udzielona Mazowieckiemu Towarzystwu Powierniczemu została spłacona w całości wraz z odsetkami w dniu 31.12.2007 r. Pożyczka udzielona Projekt Dolna Sp. z o.o. Mieszkania Mokotowskie Spółka Komandytowa na dzień 31.12.2008 r. podlega konsolidacji w związku z objęciem udziałów w tej spółce (obecnie: Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 spółka komandytowa) przez BBI Development NFI S.A.

Spodziewana data spłaty pożyczek udzielonych Sercusowi nastąpi po 2009 roku.

Wierzytelności wyceniane są metodą zamykającego kosztu. Efektywne oprocentowanie wynosi 18,94 %. Różnica z wyceny (2,734 tys. PLN) została odliczona na rachunek zysków i strat. Oprocentowanie nominalne wynosi 39%.

Na saldo należności z tytułu pożyczek składają się kwoty udzielonych pożyczek (3.890 tys. PLN) oraz naliczone odsetki (221 tys. PLN). Pożyczki udzielone zostały na warunkach rynkowych spółkom Juvenes i Sercus; ich termin spłaty przypada na rok 2009. Efektywne oprocentowanie wynosi od 15,51 do 15,61%; oprocentowanie nominalne wynosi 15%.

18 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31.12.2008	31.12.2007
Środki pieniężne w kasie	36	9
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	258	31 623
Krótkoterminowe depozyty bankowe	3 890	7 270
Razem	<u>4 184</u>	<u>38 902</u>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmierzonych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy w zależności od aktualnego zapotrzebowania firmy 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 4.254 tys. PLN (31 grudnia 2007 roku: 38.902 tys. PLN).

19 Rozliczenia międzyokresowe	31.12.2008	31.12.2007
Ubezpieczenia	13	24
Prenumeraty	6	5
VAT do rozliczenia w następnych okresach	141	97
Inne	16	2
	<u>176</u>	<u>128</u>

20 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
114.217.600 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 II o wartości nominalnej 0,10 zł każda	1 228	-
Razem	<u>25 802</u>	<u>24 574</u>

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2008 roku kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 1.228 tys. PLN poprzez emisję 12.286.765 akcji zwykłych serii II 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 wymienione 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	Ileżba posiadanych akcji/głosów	% udział w kapitałe zakładowym	% udział w ogólnej liczbie głosów
BB Investment S.A.	108 787 985	40,25%	40,25%
Pioneer Peko Investment Management S.A.	25 177 532	9,31%	9,31%
BPH TFI S.A.	19 448 000	7,19%	7,19%

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

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2008 roku kapitał zapasowy został powiększony o udwyżkę pomiędzy wartością emisyjną a wartością nominalną emisji akcji serii II (pomniejszoną o koszty emisji) w wysokości 1.183 tys. PLN.

22 Kapitały akcjonariuszy najejczniczych	31.12.2008	31.12.2007
Stan na początek okresu	415	-
Nabytje spółek	11 393	305
Udział w wyniku jednostek zależnych	(146)	110
Stan na koniec okresu	<u>11 662</u>	<u>415</u>

Nabytje udziałów w roku 2008 dotyczy sprzedaży akcji w RM PD10 przez BBI Development (11.440) oraz przyspiznienia przez BBI Development do spółki RM PD3 i objęcia przez Grupę 99,5027% udziałów (-47).

23 Pożyczki/kredyty	31.12.2008	31.12.2007
Długoterminowe	73 764	34 296
Krótkoterminowe	<u>63 905</u>	<u>9 867</u>
	<u>137 669</u>	<u>44 163</u>

przeckadawca/rodzajrodawca	spółka	oprocentowanie	termin spłaty	zobowiązanie na 31.12.2008
BBI Zenis NFIS A.	BBI Dev	WIBOR 1M + marża	31.12.2008	1 295
BB Investment Sp. z o.o.	BBI Dev	WIBOR 1M + marża; stale powyżej WIBOR	30.06.2009	7 087
Raiffeisen Bank Polska S.A.	MTP PD1	WIBOR 1M + marża banku	13.03.2009	9 859
Raiffeisen Bank Polska S.A.	PD3	WIBOR 1M + marża banku	22.10.2010	2 502
Pekao S.A.	PD6	WIBOR 1M + marża banku	30.06.2009	24 711
BZ WBK S.A.	PD8	WIBOR 1M + marża banku	30.06.2009	1 638
BZ WBK S.A.	PD8	WIBOR 3M + marża banku	31.03.2010	11 447
BZ WBK S.A.	PD8	WIBOR 3M + marża banku	31.03.2010	21 426
BZ WBK S.A.	PD9	WIBOR 3M + marża banku	01.10.2009	7 807
PKO BP S.A.	PD10	WIBOR 1M + marża banku	28.02.2010	38 389
PKO BP S.A.	PD10	WIBOR 1M + marża banku	28.02.2009	11 508
				<u>137 669</u>

Pożyczka od BBI Zenis została spłaconą częściowo w marcu 2009 r.

24 Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	31.12.2008	31.12.2007
Długoterminowe	38 967	38 870
Krótkoterminowe	<u>954</u>	<u>790</u>
	<u>39 921</u>	<u>39 660</u>

W roku 2007 w ramach postanowień umowy agencyjnej zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A. jednostka dominująca dokonała emisji trzylatnich 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 jednokowe dla transz 1 - 5 i przypadają na: 04.03.2009 r., 02.09.2009 r., 08.03.2010 r. Daty płatności odsetek dla transzy 6 przypadają na: 05.06.2009 r., 04.12.2009 r., 04.06.2010 r., 03.12.2010 r.

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

	31.12.2008	31.12.2007
Wartość nominalna	39 000	39 000
Koszty emisji obligacji	(132)	(130)
Odsetki naliczone	<u>1 053</u>	<u>790</u>
Stan na koniec okresu	<u>39 921</u>	<u>39 660</u>

25 Pozostałe zobowiązania

	31.12.2008	31.12.2007
Zobowiązanie NPU wobec Spółdzielni Spółczywów Supersam z tytułu umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy Puławskiej 2 (47.333 tys. PLN) określone poprzez zdyskontowaną wartość wyceny części budynku, którą NPU zobowiązał się przekazać na rzecz Spółdzielni Supersam	69 310	62 206
Postawiana przez RM PD5 opcja odkupu od Spółdzielni Supersam akcji spółki NPU (8 000 tys. PLN) wykazana w wysokości bieżącej zobowiązania	6 791	6 695
Zaliczki w PD3 otrzymane na zakup mieszkań	<u>505</u>	<u>-</u>
Zobowiązania MTP PD1 dotyczące usunięcia skutków niedogodności prac budowlanych	<u>268</u>	<u>-</u>
	<u>76 874</u>	<u>68 901</u>

26	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	31.12.2008	31.12.2007
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 661	2 287
	Zobowiązania z tytułu podatków	316	277
		<u>8 977</u>	<u>2 564</u>
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieuprzedmiotowione i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-dniowych. Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płatna właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.		
27	Rozliczenia międzyokresowe	31.12.2008	31.12.2007
	Premie	-	426
	Audyt	116	99
	Pozostałe usługi bieżącego okresu	66	8
		<u>182</u>	<u>533</u>
28	Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	31.12.2008	31.12.2007
	Zrealizowane zyski z inwestycji	8 018	-
	Zrealizowane straty z inwestycji	-	(350)
		<u>8 018</u>	<u>(350)</u>
29	Usługi obce	31.12.2008	31.12.2007
	Ochrona	507	-
	Najem biura	346	115
	Zarządzanie nieruchomością	259	-
	Usługi audytorskie	208	180
	Usługi prawne	137	149
	Usługi księgowe	156	93
	Telefon, internet	143	86
	Reklamacja	36	231
	Usługi bankowe	33	89
	Pozostałe	894	392
		<u>2 709</u>	<u>1 335</u>
30	Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2008	31.12.2007
	Czynsz za podnajem powierzchni	708	406
	Rozwiązanie odpisów aktualizujących	150	-
	Zysk ze sprzedaży środków trwałych	11	-
	Inne	5	126
		<u>874</u>	<u>532</u>
31	Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2008	31.12.2007
	Koszt podnajmu powierzchni	120	207
	Spisanie rozrachunków	444	285
	Koszty utworzenia spółek zależnych	5	166
	Darowizna	31	-
	Strata na sprzedaży środków trwałych	-	14
	Pozostałe	35	2
		<u>635</u>	<u>674</u>
32	Przychody finansowe	31.12.2008	31.12.2007
	Odsetki otrzymane	1 107	1 283
	Różnice kursowe	7	-
		<u>1 114</u>	<u>1 283</u>
33	Koszty finansowe	31.12.2008	31.12.2007
	Odsetki należne	211	109
	Inne koszty finansowe	70	-
	Różnice kursowe	-	32
		<u>281</u>	<u>141</u>
34	Podatek dochodowy		
	Główne składniki obciążenia podatkowego w rachunku zysków i strat przedstawiają się następująco:		
		31.12.2008	31.12.2007
	Bieżący podatek dochodowy	-	-
	Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	-
	Odroczony podatek dochodowy	-	-
	Związany z powstaniem i odwołaniem się różnic przejściowych	(670)	(92)
	Obciążenie podatkowe wyrażane 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
Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	7 088	(419)
Zysk (strata) z działalności zanikającej	-	-
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem	7 088	(419)
Ustawowa stawka	19%	19%
Kwota teoretycznego podatku	1 347	(80)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu - trwale	554	691
Przechody niepodatkowe - trwale	(8 097)	-
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	(670)	(92)
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(670)	(92)

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Skonsolidowany bilans		Skonsolidowany 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				
Odsutki naliczone od udzielonych pożyczek	120	11	(109)	81
Przeznaczanie aktywów finansowych	780	830	50	(389)
Dodatnie 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
Odsutki naliczone	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>		

35 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)

31.12.2008 31.12.2007

0,01 0,00

Zysk (strata) netto za okres przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej

2 054 (621)

Srednia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu

246 037 454 197 711 578

Liczba akcji została wyliczona jako średnia ważona ich liczby na początek okresu: 245.735.320 i na 31.12.2008: 258.022.085.

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego została zakończona emisja akcji zwykłych serii H. Umowy objęcia akcji serii H zawierane były z inwestorami w dniach od 23 grudnia 2008 r. do 14 stycznia 2009 r. W ramach przeprowadzonej subskrypcji zawarto pięć umów objęcia akcji serii H z czterema podmiotami, na podstawie których wszystkie oferowane do objęcia akcje (24.573.530) zostały objęte - z tego 12.286.765 akcji zostało objętych w dniu 23 grudnia 2008 r.

36 Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej

31.12.2008 31.12.2007

Audyt	(237)	(194)
Narzuły na wynagrodzenia	(987)	(415)
Reklamacja	(42)	(275)
Opłaty bankowe	(33)	(89)
Podatki i opłaty	-	(649)
Wynajeto powierzchni biurowej	(456)	(370)
Dzierżawa gruntu	-	(514)
Środki pieniężne na rachunkach zastrzeżonych	759	(759)
Faktury zapłacone przez NPU w imieniu PDS	-	(785)
Wynagrodzenia	(1 944)	(1 056)
Inne	(13 047)	(3 268)
	<u>(15 987)</u>	<u>(8 374)</u>

37 Przeciętne zatrudnienie

31.12.2008 31.12.2007

w tym:

8,50 4,17

pozostali pracownicy jednostki dominującej

8,50 4,17

38 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej

31.12.2008 31.12.2007

Wynagrodzenie dla Zarządu jednostki dominującej

938 1 050

- Piotr Litwiński

300 442

- Radosław Świątkowski

360 582

- Michał Skorupka

78 26

- Paweł Nowacki

200 -

Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej jednostki dominującej	191	183
- Włodzimierz Głowacki	36	33
- Michał Kurzyński	36	33
- Janusz Samulak	35	39
- Paweł Turna	48	45
- Ewaryst Zagajewski	36	33

39 Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

	31.12.2008	31.12.2007
Otrzymane pożyczki	11 350	1 000
Splata / konwersja pożyczek	4 300	1 000
Odszki należone	134	3
Odszki zapłacone	97	3
Pozostałe zobowiązania	4	4
Należności z tytułu wpłaty kapitału	26	-

Transakcje z jednostkami współkontrolowanymi - MTP PD1

	31.12.2008	31.12.2007
Przychody - wynajem powierzchni	4	-
Pozostałe należności	1	-

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

BBI Zeneris NFI S.A.

	31.12.2008	31.12.2007
Otrzymane pożyczki	1 250	6 500
Splata pożyczki	-	6 500
Odszki należone	45	83
Odszki zapłacone	-	83
Udzielone pożyczki	10 000	-
Splacone pożyczki	10 000	-
Przychody z tytułu odsetek	350	-
Przychody - wynajem powierzchni	60	-

BBI Capital NFI S.A.

	31.12.2008	31.12.2007
Otrzymane pożyczki	-	4 000
Splata pożyczki	-	4 000
Odszki zapłacone	-	21
Przychody - wynajem powierzchni	47	230
Pozostałe zakupy	69	-
Pozostałe zobowiązania	7	-

Pozostałe transakcje z jednostkami powiązanymi zostały szczegółowo opisane w nuncie nr 11 i 12.

40 Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

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

41 Instrumenty finansowe

Wartości godziwe instrumentów finansowych

	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość rozpoznaną w rachunku wyników
31 grudnia 2008 roku			
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>			
Środki pieniężne	4 184	4 184	-
<i>Pożyczki udzielone i należności</i>			
Pożyczki udzielone	4 110	4 110	565
Pozostałe aktywa finansowe	9 627	9 627	2 734
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7 346	7 346	-
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu</i>			
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	(39 921)	(39 921)	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(137 669)	(137 669)	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(85 535)	(85 535)	-

	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość rozpoznana w rachunku wyników	
31 grudnia 2007 roku				
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>				
Środki pieniężne	38 902	38 902	-	
<i>Pozyczki udzielone i należności</i>				
Pozyczki udzielone	240	240	57	
Pozostałe aktywa finansowe	15 786	15 786	4 146	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	8 767	8 767	-	
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</i>				
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	(39 660)	(39 660)	-	
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(44 163)	(44 163)	-	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(70 588)	(70 588)	-	
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 Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wickowe.				
31 grudnia 2008 roku	< 1 rok	1 - 3 lata	> 3 lata	Razem
<i>Oprocentowanie stałe</i>				
Pozyczki udzielone	2 611	1 499	-	4 110
Pozostałe aktywa finansowe	-	9 627	-	9 627
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(4 019)	-	-	(4 019)
<i>Oprocentowanie zmienne</i>				
Środki pieniężne	4 184	-	-	4 184
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	(954)	(38 967)	-	(39 921)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(59 886)	(73 764)	-	(133 650)
31 grudnia 2007 roku	< 1 rok	1 - 3 lata	> 3 lata	Razem
<i>Oprocentowanie stałe</i>				
Pozyczki udzielone	240	-	-	240
Pozostałe aktywa finansowe	15 786	-	-	15 786
<i>Oprocentowanie zmienne</i>				
Środki pieniężne	38 902	-	-	38 902
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	(790)	(38 870)	-	(39 660)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(9 867)	(34 296)	-	(44 163)
Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stale przez cały okres do upływu terminu zapadalności/wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.				

42 Zobowiązania warunkowe i pozabilansowe

Sprawy sądowe

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

Zobowiązania wynikające z zawartych umów

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

W okresie od dnia podpisania umowy przedwstępnej do grudnia 2008 r. BBI Development NFI oraz RM PD4 wypłaciła Sprzedającą łącznie kwotę 1.872,3 tys. zł. Przy założeniu spełnienia wymaganych warunków, przy przystąpieniu do umowy przyrzeczonej, RM PD4 będzie zobowiązana do zapłaty pozostałej części ceny, która według aktualnego kursu euro oraz z uwzględnieniem zaliczek wpłaconych Sprzedającej w tym okresie wyniesie około 12.090 tys. zł.

Hipoteka należącą do spółki celowej RM PD6 nieruchomości położonej przy ulicy Żybkowskiej w Warszawie (szczegółowo opisanej w nocie 11) jest obciążona hipoteką w kwocie 8.262 tys. zł, zabezpieczającą wierzytelność Skarbu Państwa wobec byłego właściciela nieruchomości - Przedsiębiorstwa Państwowego Warszawa Wytwarznia Wódek KONISER w upadłości (Przedsiębiorstwo), z tytułu udzielonej Przedsiębiorstwu pożyczki w ramach pomocy publicznej. Z uwagi na ogłoszoną w dniu 27 marca 2008 r. upadłość Przedsiębiorstwa, trudno jest oszacować skuteczność zaspokojenia się Skarbu Państwa z masy upadłościowej Przedsiębiorstwa. Zarząd Cridy, po dokonaniu analiz, stoi na stanowisku, iż w obecnej sytuacji prawnej ryzyko wystąpienia skutecznie wymagalnego, potencjalnego zobowiązania spółki Projekt Developerski 6, wynikającego z istniejącego obecnie wpisu do hipoteki nieruchomości, w przypadku niemożności zaspokojenia się Skarbu Państwa z masy upadłościowej nie uzasadnia prezentowania zobowiązania finansowego bądź rezerwy z tego tytułu.

W dniu 24 kwietnia 2008 r. RM PD10 zawarła umowę z Fotex z siedzibą w Szczecinie dotyczącą doradztwa w działaniach gospodarczych związanych z przedsiębiorstwem deweloperskim prowadzonym w Szczecinie oraz w związku z przejęciem w dniu 20 grudnia 2007 r. przez RM PD10 od BBI Development praw i obowiązków z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej 25 lipca 2007 r. Z tytułu wspomnianej umowy, przy założeniu spełnienia warunków zależnych od czasu zamknięcia procesu nabywania nieruchomości, RM PD10 będzie zobowiązane do zapłaty (po okresie objętym niniejszym sprawozdaniem) wynagrodzenia w łącznej kwocie 850 tys. zł, powiększone o podatek od towarów i usług.

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

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

Zobowiązania pozabilansowe

Z tytułu zawartych w trakcie 2007 r. umów o zarządzanie przedsięwzięciem developerskim w systemie Project Management oraz umów o prace projektowe a także umów świadczenia usług pośredniczą RM PD4 na przestrzeni najbliższych trzech lat po okresie objętym niniejszym sprawozdaniem poniesie łączny koszt w kwocie około 2.810 tys. zł, powiększone o podatek od towarów i usług.

Z tytułu zawartych w trakcie 2007 r. umów o zarządzanie przedsięwzięciem developerskim w systemie Project Management a także umów o prace projektowe oraz umów o doradztwo RM PD5 na przestrzeni najbliższych czterech lat po okresie objętym niniejszym sprawozdaniem poniesie łączny koszt w kwocie około 24.185 tys. zł, powiększone o podatek od towarów i usług.

Z tytułu zawartych w trakcie 2007 r. umów o zarządzanie przedsięwzięciem developerskim w systemie Project Management oraz umów o prace projektowe RM PD6 na przestrzeni najbliższych czterech lat po okresie objętym niniejszym sprawozdaniem poniesie łączny koszt w kwocie około 25.258 tys. zł, powiększone o podatek od towarów i usług.

Z tytułu zawartych w trakcie 2007 r. umów o zarządzanie przedsięwzięciem developerskim w systemie Project Management RM PD9 na przestrzeni najbliższych trzech lat po okresie objętym niniejszym sprawozdaniem poniesie łączny koszt w kwocie około 906 tys. zł, powiększone o podatek od towarów i usług.

Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzonych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Na dzień 31 grudnia 2008 roku nie istnieją policzalne ryzyko podatkowe.

43 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Zasadą stosowaną przez Grupę jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

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

Ryzyko stopy procentowej

W zakresie ryzyka zmiany stopy procentowej, największy ewentualny wpływ na wynik Grupy wywierają odsetki od kredytów zaciąganych przez spółki celowe, opartych na jedno i trzymiesięcznych stawkach WIBOR oraz koszty finansowe obsługi wymagalnych obligacji kuponowych zmienneoprocentowych, opartych na sześciomiesięcznej stawce WIBOR. Zdaniem Grupy, biorąc pod uwagę fluktuację stóp procentowych w okresie ostatnich dwóch lat oraz dostępne przewidywania, zmiany stóp procentowych w zakresie od -3 do +3 punkta procentowego pokrywają z wystarczającym prawdopodobieństwem możliwy przedział zmienności wymienionych stawek WIBOR w perspektywie przynajmniej najbliższych 6 - 12 miesięcy.

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

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe					
	+1,00%	+2,00%	+3,00%	-1,00%	-2,00%	-3,00%
Wpływ na skonsolidowany wynik finansowy brutto za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008	115	230	344	-115	-230	-344
Wpływ na skonsolidowany wynik finansowy brutto za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2007	-122	-244	-365	122	243	365

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko cen towarów

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

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko związane z płynnością

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r. wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych 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
Wyemitowane obligacje	-	954	-	38.967	-	39.921
Pożyczki/kredyty	-	22.662	41.243	73.764	-	137.669
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	8.661	-	78.083	-	86.744
	-	32.277	41.243	190.814	-	264.334

31 grudnia 2007 r.	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wyemitowane obligacje	-	790	-	38.870	-	39.660
Pożyczki/kredyty	-	-	9.867	34.296	-	44.163
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	2.287	-	70.206	-	72.493
	-	3.077	9.867	143.372	-	156.316

Zarząd Grupy monitoruje na bieżąco ryzyko płynności związane z terminami zapadalności kredytów bankowych zaciągniętych przez spółki celowe na częściowe refinansowanie cen nabycia nieruchomości. Aktualnie przyjęte harmonogramy realizacji części z projektów wiążą się z wydłużeniem wspomnianych terminów, co jest również zależne od podjęcia niezbędnych ustaleń pomiędzy kredytobiorcami (podmiotami celowymi) oraz niezależnymi instytucjami finansowymi.

44 Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może wyemitować nowe akcje lub obligacje, dokonać wykupu akcji własnych bądź też dokonać częściowego refinansowania lub sprzedaży części prowadzonych projektów inwestycyjnych. W okresie obrotowym zakończonym 31 grudnia 2008 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	31.12.2008	31.12.2007
Całkowite zadłużenie, w tym:		
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	263 623	155 221
Kredyty bankowe i pożyczki	39 921	39 660
Pozostałe zobowiązania	137 669	44 163
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	86 033	71 398
	4 184	38 902
Zadłużenie netto	259 439	116 319
Kapitał własny razem	140 838	134 373
Kapitał i zadłużenie netto	400 277	250 692
Wskaźnik dźwigni	64,8%	46,4%

45 Program dotyczący akcji własnych

W dniu 2 lipca 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie BBI Development NF1 S.A. podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia założenia programu motywacyjnego dla kluczowych menedżerów, emisji warrantów subskrypcyjnych, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji z wyłączeniem prawa poboru.

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

Osoby uczestniczące w Programie Motywacyjnym będą mogły otrzymać warrant subskrypcyjny, które uprawniać będą do objęcia akcji nową emisją po cenie emisyjnej:

- 1) emisja akcji serii D - po cenie emisyjnej równej 1,60 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 niebywalne, 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.

46 Wydarzenia po dacie bilansu

W dniu 14 stycznia 2009 roku zakończona została prywatna subskrypcja akcji nowej emisji serii II. W ramach subskrypcji prywatnej oferowanych do objęcia było 24.573.530 (dwadzieścia cztery miliony pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset trzydzieści) akcji serii II, 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 II 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 BBI Development NFI S.A. zgodnie z wnioskami Zarządu.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu kapitał zakładowy Funduszu po podwyższeniu wynosi 27.030.885,00 (dwadzieścia siedem milionów trzydzieści tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć) złotych i dzieli się na:

- 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,
- 91.374.128 (dziewięćdziesiąt jeden milionów trzydzieści cztery tysiące sto dwadzieścia osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda,
- 114.217.660 (sto czterdzieści milionów dwadzieścia tysięcy sześćset sześćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda,
- 17.300.000 (siedemnaście milionów trzydzieści tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda,
- 24.573.530 (dwadzieścia cztery miliony pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset trzydzieści) akcji zwykłych na okaziciela serii II, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich powyższych akcji wynosi 270.308.850 (dwadzieście siedemnaście milionów trzydzieści 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. 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 Superama i posiadającej prawomocne pozwolenie na budowę na zespół biurowo-handlowy o łącznej wyznaczonej powierzchni użytkowej ok. 52.000 m² kw. Fundusz podpisał list intencyjny ze spółką Karmar z grupy Bouygues w sprawie prowadzenia dalszych rozmów dotyczących możliwości zaangażowania partnera zarówno we wkład własny przedsięwzięcia, jak i prowadzenia robót budowlanych jako generalny wykonawca. Podpisany list intencyjny nie daje wyłączenia stron.

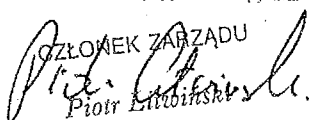
W dniu 31 marca 2009 r. Fundusz nabył 120 zdematerializowanych obligacji własnych o serii i numerze BBD03121600001 i jednostkową wartość nominalną 10.000 złotych. Nabycie nastąpiło w wyniku zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia praw z obligacji oraz dokonania odpowiedniego wpisu w ewidencji 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 zgodą 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 BBI Development NFI S.A., działając na podstawie art. 399 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 23.2 Statutu Spółki, zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu.

47 Dalsze finansowanie projektów inwestycyjnych Grupy

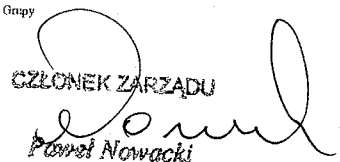
Zarząd zgodnie z przyjętą strategią, poza rozmowami w zakresie refinansowania kredytów bankowych, prowadzi także rozmowy z potencjalnymi współinwestorami wprowadzanymi do kluczowych projektów. Zaangażowanie kapitałowe partnerów ma polegać na podwyższeniu wkładów własnych, przebiegać i w mniejszym stopniu odkupieniu 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 jednym 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 10) i „Horyzont” w Dziwnowie (Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8).

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

OSZŁONEK ZARZĄDU

Piotr Lubicki

PREZES ZARZĄDU

Michał Skotnicki

OSZŁONEK ZARZĄDU

Paweł Nowacki

