



Raport uzupełniający opinię  
z badania sprawozdania finansowego

BBI Development  
Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A.

w  
Warszawie

za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 11 stron  
Raport uzupełniający opinię  
z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2011 r.

**BBI Development NFIS.A.**

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.

**Spis treści**

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
1.1.1.	Nazwa Spółki	3
1.1.2.	Siedziba Spółki	3
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności i jednostki powiązane	3
1.1.5.	Kierownik jednostki	4
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	5
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	5
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	6
2.	Część analityczna raportu	7
2.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
2.2.	Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
3.	Część szczegółowa raportu	10
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	10
3.2.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego	10
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	10
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	11

## **1. Część ogólna raportu**

### **1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę**

#### **1.1.1. Nazwa Spółki**

BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna

#### **1.1.2. Siedziba Spółki**

00-688 Warszawa, ul. Emilii Plater 28

#### **1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym**

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII  
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Data: 03.08.2001  
Numer rejestru: KRS 0000033065  
REGON: 010956222  
NIP: 5261022256

Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:

- działalność holdingów finansowych,
- działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych,
- pozostała działalność usługowa,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.

#### **1.1.4. Struktura własności i jednostki powiązane**

Na dzień 31.12.2011 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 52.307,8 tys. zł przedstawia się następująco:

<b>Nazwa akcjonariusza</b>	<b>Ilość akcji</b>	<b>Ilość głosów (w %)</b>	<b>Wartość nominalna akcji zł '000</b>	<b>Udział w kapitale zakładowym (w %)</b>
BB Investment S.A.	104 682 446	20,0%	10 468,2	20,0%
Fundusze PIONEER Pekao TFI S.A.	52 459 767	10,0%	5 246,0	10,0%
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	30 377 066	5,8%	3 037,7	5,8%
Jakub Szymański	26 350 000	5,0%	2 635,0	5,0%
Pozostali < 5%	309 208 971	59,1%	30 920,9	59,1%
	523 078 250	100,0%	52 307,8	100,0%

**BBI Development NFI S.A.**

*Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.*

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej, w skład której na dzień bilansowy, oprócz niej samej wchodzi następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną:

- Realty 2 Management Sp. z o.o. w której Grupa Kapitałowa posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. w której Grupa Kapitałowa posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. w której Grupa Kapitałowa posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK, w której Grupa Kapitałowa posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK, w której Grupa Kapitałowa posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA, w której Grupa Kapitałowa posiada 99,8004% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA, w której Grupa Kapitałowa posiada 99,8605% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA, w której Grupa Kapitałowa posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA, w której Grupa Kapitałowa posiada 75,4386% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK, w której Grupa Kapitałowa posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Juvenes - Projekt Sp. z o.o., w której Grupa Kapitałowa posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Juvenes - Serwis Sp. z o.o., w której Grupa Kapitałowa posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu.

Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej wchodzi następujące jednostki objęte konsolidacją metodą proporcjonalną:

- Nowy Plac Unii S.A., w której Grupa Kapitałowa posiada 35,0911% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA, w której posiada 37,8004% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o., w której Grupa Kapitałowa posiada 33% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK, w której Grupa Kapitałowa posiada 2,3922% udziału w kapitale i w prawach głosu.

#### **1.1.5. Kierownik jednostki**

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2011 r. wchodzi:

- Michał Skotnicki – Prezes Zarządu
- Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu
- Piotr Litwiński – Członek Zarządu
- Paweł Nowacki – Członek Zarządu
- Krzysztof Tyszkiewicz – Członek Zarządu

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

## **1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

### **1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:**

Imię i nazwisko: Eliza Słaby  
Numer w rejestrze: 11244

### **1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:**

Firma: PKF Audyt Sp. z o.o.  
Siedziba: Warszawa  
Adres: ul. Elbląska 15/17, 01-747 Warszawa  
Numer rejestru: KRS 0000019875  
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Kapitał zakładowy: 80.000 zł  
Numer NIP: 725-10-13-699

PKF Audyt Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 22 lipca 2011 r. zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 19 maja 2011 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 06 lutego 2012 r. do 20 marca 2012 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Audyt Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649, z późniejszymi zmianami).

## **1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 19 października 2011 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że strata za ubiegły rok obrotowy w kwocie 30.889 tys. złotych będzie pokryta z kapitału zapasowego Spółki.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 04 listopada 2011 r. oraz zostało złożone do publikacji w Monitorze Polskim B w dniu 18 listopada 2011 r., jednak do dnia wydania opinii nie zostało opublikowane.

#### **1.4. Zakres prac i odpowiedzialności**

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Emilii Plater 28 i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r., rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 7 grudnia 2006 r.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezastąpieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Audyt Sp. z o.o.

## 2. Część analityczna raportu

### 2.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31-12-2011 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2010 zł '000	% sumy bilansowej
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	193	0,1%	251	0,1%
Wartości niematerialne	327	0,1%	336	0,1%
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,1%	182	0,1%
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	193 896	77,4%	178 136	79,3%
Pozostałe aktywa finansowe	1 792	0,7%	0	0,0%
	<b>196 390</b>	<b>78,4%</b>	<b>178 905</b>	<b>79,7%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Należności handlowe	1 554	0,6%	124	0,1%
Pozostałe należności	846	0,3%	3 938	1,8%
Pozostałe aktywa finansowe	47 921	19,1%	35 081	15,6%
Rozliczenia międzyokresowe	623	0,2%	691	0,3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 194	1,3%	5 845	2,6%
	<b>54 138</b>	<b>21,6%</b>	<b>45 679</b>	<b>20,3%</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>250 528</b>	<b>100%</b>	<b>224 584</b>	<b>100%</b>
<b>PASYWA</b>	<b>31-12-2011 zł '000</b>	<b>% sumy bilansowej</b>	<b>31-12-2010 zł '000</b>	<b>% sumy bilansowej</b>
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	52 308	20,9%	52 308	23,3%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	57,1%	143 269	63,8%
Pozostałe kapitały	74 482	29,7%	105 371	46,9%
Niepodzielony wynik finansowy	-75 795	-30,3%	-75 795	-33,7%
Wynik finansowy bieżącego okresu	-5 049	-2,0%	-30 889	-13,8%
	<b>189 107</b>	<b>75,5%</b>	<b>194 264</b>	<b>86,5%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Pozostałe zobowiązania finansowe	47 000	18,8%	16 500	7,3%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	651	0,3%	562	0,3%
	<b>47 651</b>	<b>19,0%</b>	<b>17 062</b>	<b>7,6%</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Kredyty i pożyczki	0	0,0%	736	0,3%
Zobowiązania handlowe	626	0,2%	813	0,4%
Pozostałe zobowiązania	427	0,2%	987	0,4%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	945	0,4%	716	0,3%
Pozostałe rezerwy	81	0,0%	64	0,0%
	<b>13 770</b>	<b>5,5%</b>	<b>13 258</b>	<b>5,9%</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>250 528</b>	<b>100,0%</b>	<b>224 584</b>	<b>100,0%</b>

## 2.2. Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2011 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2010 zł '000	% przychodów ze sprzedaży
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>6 828</b>	<b>100,0%</b>	<b>5 374</b>	<b>100,0%</b>
Zarządzanie projektami	2 716	39,8%	1 256	23,4%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	3 508	51,4%	2 434	45,3%
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	604	8,8%	1 684	31,3%
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>7 066</b>	<b>103,5%</b>	<b>6 169</b>	<b>114,8%</b>
Amortyzacja	114	1,7%	128	2,4%
Zużycie materiałów i energii	267	3,9%	249	4,6%
Usługi obce	2 219	32,5%	1 906	35,5%
Podatki i opłaty	124	1,8%	90	1,7%
Wynagrodzenia	3 636	53,3%	3 092	57,5%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	297	4,3%	261	4,9%
Pozostałe koszty operacyjne	409	6,0%	443	8,2%
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>-238</b>	<b>-3,5%</b>	<b>-795</b>	<b>-14,8%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	566	8,3%	623	11,6%
Pozostałe koszty operacyjne	28	0,4%	138	2,6%
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>300</b>	<b>4,4%</b>	<b>-310</b>	<b>-5,8%</b>
Przychody finansowe	421	6,2%	311	5,8%
Koszty finansowe	5 681	83,2%	31 227	581,1%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-4 960</b>	<b>-72,6%</b>	<b>-31 226</b>	<b>-581,1%</b>
Podatek dochodowy	89	1,3%	-337	-6,3%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-5 049</b>	<b>-73,9%</b>	<b>-30 889</b>	<b>-574,8%</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-5 049</b>	<b>-73,9%</b>	<b>-30 889</b>	<b>-574,8%</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-5 049</b>	<b>-73,9%</b>	<b>-30 889</b>	<b>-574,8%</b>

### 2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	2011	2010	2009
<b>1. Rentowność sprzedaży</b>			
<u>wynik na sprzedaży brutto x 100%</u> przychody netto	wartość ujemna	wartość ujemna	wartość ujemna
<b>2. Rentowność kapitału własnego</b>			
<u>wynik netto x 100%</u> średni stan kapitałów własnych	wartość ujemna	wartość ujemna	wartość ujemna
<b>3. Szybkość obrotu należności</b>			
<u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x</u> przychody netto	45 dni	10 dni	30 dni
<b>4. Stopa zadłużenia</b>			
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u> aktywa ogółem	24,5%	13,5%	6,2%
<b>5. Wskaźnik płynności</b>			
<u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	3,9	3,4	4,6

### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości**

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego sprawozdania z sytuacji finansowej za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

#### **3.2. Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego**

Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

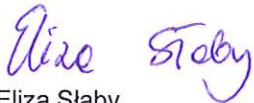
#### **3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki**

Sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259, z późniejszymi zmianami) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

**BBI Development NFI S.A.**  
*Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.*

### **3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta**

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2011 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



Eliza Słaby  
Biegły rewident nr 11244

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Elbląska 15/17  
01-747 Warszawa

Warszawa, dnia 20 marca 2012 r.

**PKF Audyt Sp. z o.o.**  
01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17  
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63  
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925

