



Raport uzupełniający opinię  
z badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej  
BBI Development NFI S.A.

w Warszawie

za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron  
Raport uzupełniający opinię  
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2011 r.

as

**Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.**

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

**Spis treści**

|        |                                                                                                          |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Część ogólna raportu                                                                                     | 3  |
| 1.1.   | Dane identyfikujące Grupę Kapitałową                                                                     | 3  |
| 1.1.1. | Nazwa Grupy Kapitałowej                                                                                  | 3  |
| 1.1.2. | Siedziba jednostki dominującej                                                                           | 3  |
| 1.1.3. | Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym                                           | 3  |
| 1.1.4. | Struktura własności jednostki dominującej                                                                | 3  |
| 1.1.5. | Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej                                           | 4  |
| 1.1.6. | Kierownik jednostki dominującej                                                                          | 5  |
| 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy                           | 6  |
| 1.4.   | Zakres prac i odpowiedzialności                                                                          | 6  |
| 1.5.   | Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją           | 7  |
| 2.     | Część analityczna raportu                                                                                | 8  |
| 2.1.   | Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej                                                        | 8  |
| 2.2.   | Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów           | 10 |
| 2.3.   | Wybrane wskaźniki finansowe                                                                              | 11 |
| 3.     | Część szczegółowa raportu                                                                                | 12 |
| 3.1.   | Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej                     | 12 |
| 3.2.   | Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego                          | 12 |
| 3.3.   | Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej                                                            | 12 |
| 3.4.   | Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących                                   | 13 |
| 3.5.   | Wyłączenia konsolidacyjne                                                                                | 13 |
| 3.6.   | Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta                                                      | 13 |

**Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.**

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

## **1. Część ogólna raportu**

### **1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową**

#### **1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.

#### **1.1.2. Siedziba jednostki dominującej**

ul. Emilii Plater 28, 00-688 Warszawa

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

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

#### **1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej**

Na dzień 31.12.2011 r. struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 52 307,8 tys. zł przedstawia się następująco:

| Nazwa akcjonariusza             | Ilość akcji | Ilość głosów (w %) | Wartość nominalna akcji zł '000 | Udział w kapitale zakładowym (w %) |
|---------------------------------|-------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| 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%                             |

68

**Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.**

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

**1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**

**Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- BBI Development NFI S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA,
- Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK,
- Juvenes - Projekt Sp. z o.o.,
- Juvenes - Serwis Sp. z o.o.,
- Realty 4 Management Sp. z o.o.,
- Realty 3 Management Sp. z o.o.,
- Realty 2 Management Sp. z o.o.

Jednostki współzależne objęte konsolidacją metodą proporcjonalną:

- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK,
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.,
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA,
- Nowy Plac Unii S.A.

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2011 r., w związku z objęciem kontroli przez jednostkę dominującą:

- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA – jednostka powstała 12 lipca 2011 r. na podstawie aktu notarialnego rep. A. 55160/2011 i objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 12 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

4

**Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.**

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

**1.1.6. Kierownik jednostki dominującej**

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2011 r. wchodził:

- 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 Staby  
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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 6 lutego 2012 r. do 20 marca 2012 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Audyt Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Skonsolidowane 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 19 października 2011 r. przez Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało wpisane w Sądzie Rejestrowym w dniu 29 lutego 2012 r. Sprawozdanie finansowe za 2010 r. 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 NFI S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Emilii Plater 28 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza skonsolidowane 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 skonsolidowanego 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 jednostki dominującej jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego 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 za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej 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.

**Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.**

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

**1.5. Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją**

Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej składają się sprawozdania jednostkowe jednostki dominującej oraz Spółek podporządkowanych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r., które zostały zbadane i uzyskały opinię:

| Nazwa jednostki                                                           | Podmiot uprawniony do badania                                                                                                                                                                                                                                           | Rodzaj opinii biegłego rewidenta | Metoda konsolidacji |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| BBI Development NFI S.A. – jednostka dominująca                           | PKF Audyt Sp. z o.o.                                                                                                                                                                                                                                                    | opinia bez zastrzeżeń            | pełna               |
| Realty 2 Management Sp. z o.o.                                            | Przeprowadzono wybrane procedury w ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. przez PKF Audyt Sp. z o.o. (spółki nie podlegające obowiązkowi badania na dzień 31.12.2011 r. zgodnie z ustawą o rachunkowości); |                                  | pełna               |
| Realty 3 Management Sp. z o.o.                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | pełna               |
| Realty 4 Management Sp. z o.o.                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | pełna               |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK                  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | pełna               |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK                  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | pełna               |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | pełna               |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | pełna               |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | pełna               |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA                |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | pełna               |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK                   |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | pełna               |
| Juvenes - Projekt Sp. z o.o.                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | pełna               |
| Juvenes - Serwis Sp. z o.o.                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | pełna               |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | proporcjonalna      |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK                                |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | proporcjonalna      |
| Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | proporcjonalna      |
| Nowy Plac Unii S.A.                                                       | PKF Audyt Sp. z o.o.                                                                                                                                                                                                                                                    | opinia bez zastrzeżeń            | proporcjonalna      |

**Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.**

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

**2. Część analityczna raportu****2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

| AKTYWA                                            | 31-12-2011<br>zł '000 | % sumy<br>bilansowej | 31-12-2010<br>zł '000 | % sumy<br>bilansowej |
|---------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                              |                       |                      |                       |                      |
| Rzeczowe aktywa trwałe                            | 446                   | 0,1%                 | 408                   | 0,1%                 |
| Wartości niematerialne                            | 273                   | 0,1%                 | 84                    | 0,0%                 |
| Wartość firmy                                     | 23 975                | 4,8%                 | 23 975                | 5,1%                 |
| Nieruchomości inwestycyjne                        | 163 888               | 33,1%                | 129 453               | 27,5%                |
| Pozostałe aktywa finansowe                        | 3 143                 | 0,6%                 | 194                   | 0,0%                 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 597                   | 0,1%                 | 231                   | 0,0%                 |
| Pozostałe aktywa trwałe                           | 7 069                 | 1,4%                 | 6 390                 | 1,4%                 |
|                                                   | <b>199 391</b>        | <b>40,3%</b>         | <b>160 735</b>        | <b>34,2%</b>         |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                            |                       |                      |                       |                      |
| Zapasy                                            | 252 680               | 51,1%                | 230 344               | 49,0%                |
| Należności handlowe                               | 1 403                 | 0,3%                 | 736                   | 0,2%                 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 38                    | 0,0%                 | 0                     | 0,0%                 |
| Pozostałe należności                              | 5 075                 | 1,0%                 | 41 913                | 8,9%                 |
| Pozostałe aktywa finansowe                        | 22 788                | 4,6%                 | 18 032                | 3,8%                 |
| Rozliczenia międzyokresowe                        | 539                   | 0,1%                 | 285                   | 0,1%                 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                | 13 022                | 2,6%                 | 18 169                | 3,9%                 |
|                                                   | <b>295 545</b>        | <b>59,7%</b>         | <b>309 479</b>        | <b>65,8%</b>         |
| <b>SUMA AKTYWÓW</b>                               | <b>494 936</b>        | <b>100%</b>          | <b>470 214</b>        | <b>100%</b>          |

**Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.**

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

| PASYWA                                                      | 31-12-2011<br>zł '000 | % sumy<br>bilansowej | 31-12-2010<br>zł '000 | % sumy<br>bilansowej |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                       |                       |                      |                       |                      |
| Kapitał własny jednostki dominującej                        | 250 513               | 50,6%                | 233 838               | 49,7%                |
| Kapitał zakładowy                                           | 52 308                | 10,6%                | 52 308                | 11,1%                |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | 143 161               | 28,9%                | 143 269               | 30,5%                |
| Pozostałe kapitały                                          | 114 806               | 23,2%                | 103 035               | 21,9%                |
| Niepodzielony wynik finansowy                               | -75 579               | -15,3%               | -76 736               | -16,3%               |
| Wynik finansowy bieżącego okresu                            | 15 817                | 3,2%                 | 11 962                | 2,5%                 |
| Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących                     | 10 609                | 2,1%                 | 10 666                | 2,3%                 |
|                                                             | <b>261 122</b>        | <b>52,8%</b>         | <b>244 504</b>        | <b>52,0%</b>         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                          |                       |                      |                       |                      |
| Kredyty i pożyczki                                          | 47                    | 0,0%                 | 34 828                | 7,4%                 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                            | 47 119                | 9,5%                 | 16 500                | 3,5%                 |
| Inne zobowiązania długoterminowe                            | 20 089                | 4,1%                 | 6 417                 | 1,4%                 |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego            | 18 035                | 3,6%                 | 12 306                | 2,6%                 |
| Pozostałe rezerwy                                           | 163                   | 0,0%                 | 0                     | 0,0%                 |
|                                                             | <b>85 453</b>         | <b>17,3%</b>         | <b>70 051</b>         | <b>14,9%</b>         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                         |                       |                      |                       |                      |
| Kredyty i pożyczki                                          | 87 057                | 17,6%                | 41 124                | 8,7%                 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                            | 12 498                | 2,5%                 | 9 942                 | 2,1%                 |
| Zobowiązania handlowe                                       | 18 083                | 3,7%                 | 6 771                 | 1,4%                 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego         | 75                    | 0,0%                 | 0                     | 0,0%                 |
| Pozostałe zobowiązania                                      | 1 683                 | 0,3%                 | 55 223                | 11,7%                |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów                       | 26 149                | 5,3%                 | 41 390                | 8,8%                 |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                 | 1 155                 | 0,2%                 | 716                   | 0,2%                 |
| Pozostałe rezerwy                                           | 1 661                 | 0,3%                 | 493                   | 0,1%                 |
|                                                             | <b>148 361</b>        | <b>30,0%</b>         | <b>155 659</b>        | <b>33,1%</b>         |
| <b>SUMA PASYWÓW</b>                                         | <b>494 936</b>        | <b>100,0%</b>        | <b>470 214</b>        | <b>100,0%</b>        |

**Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.**

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

**2.2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

|                                                           | 2011<br>zł '000 | % przychodów<br>ze sprzedaży | 2010<br>zł '000 | % przychodów<br>ze sprzedaży |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                             | <b>69 639</b>   | <b>100,0%</b>                | <b>69 916</b>   | <b>100,0%</b>                |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                    | 1 147           | 1,6%                         | 629             | 0,9%                         |
| Przychody z tytułu wyceny wierzytelności                  | 570             | 0,8%                         | 1 581           | 2,3%                         |
| Przychody z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych    | 29 217          | 42,0%                        | 61 806          | 88,4%                        |
| Przychody ze sprzedaży wyrobów                            | 32 348          | 46,5%                        | 3 115           | 4,5%                         |
| Przychody ze świadczonych usług                           | 6 357           | 9,1%                         | 2 785           | 4,0%                         |
| <b>Koszty operacyjne</b>                                  | <b>42 434</b>   | <b>60,9%</b>                 | <b>16 394</b>   | <b>23,4%</b>                 |
| Amortyzacja                                               | 227             | 0,3%                         | 154             | 0,2%                         |
| Zużycie materiałów i energii                              | 1 322           | 1,9%                         | 988             | 1,4%                         |
| Usługi obce                                               | 7 222           | 10,4%                        | 5 575           | 8,0%                         |
| Podatki i opłaty                                          | 298             | 0,4%                         | 190             | 0,3%                         |
| Wynagrodzenia                                             | 6 690           | 9,6%                         | 4 950           | 7,1%                         |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                | 697             | 1,0%                         | 497             | 0,7%                         |
| Pozostałe koszty rodzajowe                                | 1 446           | 2,1%                         | 1 690           | 2,4%                         |
| Wartość sprzedanych wyrobów                               | 24 532          | 35,2%                        | 2 350           | 3,4%                         |
| <b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>                  | <b>27 205</b>   | <b>39,1%</b>                 | <b>50 737</b>   | <b>72,6%</b>                 |
| Pozostałe przychody operacyjne                            | 320             | 0,5%                         | 434             | 0,6%                         |
| Pozostałe koszty operacyjne                               | 3 151           | 4,5%                         | 25 605          | 36,6%                        |
| <b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>          | <b>24 374</b>   | <b>35,0%</b>                 | <b>28 351</b>   | <b>40,6%</b>                 |
| Przychody finansowe                                       | 992             | 1,4%                         | 1 006           | 1,4%                         |
| Koszty finansowe                                          | 3 451           | 5,0%                         | 5 895           | 8,4%                         |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                 | <b>21 915</b>   | <b>31,5%</b>                 | <b>23 462</b>   | <b>33,6%</b>                 |
| Podatek dochodowy                                         | 5 599           | 8,0%                         | 11 500          | 16,4%                        |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>   | <b>16 316</b>   | <b>23,4%</b>                 | <b>11 962</b>   | <b>17,1%</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>16 316</b>   | <b>23,4%</b>                 | <b>11 962</b>   | <b>17,1%</b>                 |
| Zysk (strata) przypisane akcjonariuszom niekontrolującym  | 499             | 0,7%                         | 0               | 0,0%                         |
| Zysk (strata) podmiotu dominującego                       | 15 817          | 22,7%                        | 11 962          | 17,1%                        |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                | <b>16 316</b>   | <b>23,4%</b>                 | <b>11 962</b>   | <b>17,1%</b>                 |
| <b>Suma dochodów całkowitych</b>                          | <b>16 316</b>   | <b>23,4%</b>                 | <b>11 962</b>   | <b>17,1%</b>                 |
| Suma dochodów całkowitych akcjonariuszy niekontrolujących | 499             | 0,7%                         | 0               | 0,0%                         |
| Suma dochodów całkowitych podmiotu dominującego           | 15 817          | 22,7%                        | 11 962          | 17,1%                        |

**Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.**

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

**2.3. Wybrane wskaźniki finansowe**

|                                                                                    | 2011  | 2010  | 2009              |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------------------|
| <b>1. Rentowność sprzedaży</b>                                                     |       |       |                   |
| <u>wynik na sprzedaży brutto x 100%</u><br>przychody netto                         | 39,1% | 72,6% | wartość<br>ujemna |
| <b>2. Rentowność kapitału własnego</b>                                             |       |       |                   |
| <u>wynik netto x 100%</u><br>średni stan kapitałów własnych                        | 6,5%  | 5,3%  | wartość<br>ujemna |
| <b>3. Szybkość obrotu należności</b>                                               |       |       |                   |
| <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u><br>przychody netto | 6 dni | 5 dni | 287 dni           |
| <b>4. Stopa zadłużenia</b>                                                         |       |       |                   |
| <u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u><br>aktywa ogółem              | 47,2% | 48,0% | 51,7%             |
| <b>5. Wskaźnik płynności</b>                                                       |       |       |                   |
| <u>aktywa obrotowe</u><br>zobowiązania krótkoterminowe                             | 2,0   | 2,0   | 2,8               |

### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej**

Zastosowana metoda konsolidacji oraz sposób ustalenia wartości firmy z konsolidacji zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona w sposób kompletny i poprawny na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327, z późniejszymi zmianami).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Ze względu na fakt, iż nie wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w jednostce dominującej.

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

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

#### **3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej**

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### **3.4. Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących**

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych i współzależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych i współzależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych i współzależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyczenia udziałów mniejszości w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie procentowego udziału udziałów niekontrolujących w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

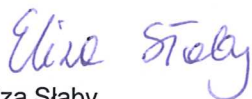
### **3.5. Wyłączenia konsolidacyjne**

Podczas konsolidacji dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, wyłączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych, wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend, skutków sprzedaży całości lub części udziałów (akcji) w jednostkach objętych konsolidacją.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych BBI Development NFI S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych i współzależnych.

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

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 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, 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