



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development NFI S.A.

ZA ROK 2012

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki:

Nazwa:	BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. (dalej: Fundusz)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	ul. Emilii Plater 28, 00-688 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">- Działalność holdingów finansowych- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych- Pozostała finansowa działalność usługowa- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222
Numer KRS:	000033065

II. Czas trwania Jednostki:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku dla sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. Skład organów Jednostki według stanu na dzień 31.12.2012 r.:

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

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włodzimierz Głowacki	- Członek Rady Nadzorczej
Michał Kurzyński	- Członek Rady Nadzorczej
Rafał Lorek	- Członek Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	- Członek Rady Nadzorczej
Ewaryst Zagajewski	- Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

V. Biegli rewidenci:

PKF Audyt Sp. z o. o.
ul. Orzycka 6 lok. 1b
02-695 Warszawa Warszawa

VI. Prawnicy (wybrane kancelarie):

Kancelaria Adwokacka Włodzimierz Bendza
Hogan Lovells (Warszawa) LLP Oddział w Polsce

VII. Banki:

Alior Bank SA
Raiffeisen Bank Polska SA
Bank Pekao SA

VIII. Notowania na rynku regulowanym:

1. Informacje ogólne:

Giełda: Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
ul. Książęca 4
00-498 Warszawa

Symbol na GPW: BBD

Sektor na GPW: Deweloperzy

2. System depozytowo – rozliczeniowy:

Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)
ul. Książęca 4
00-498 Warszawa

3. Kontakty z inwestorami:

CC Group Sp. z o.o.
ul. Zielna 41/43, 00-108 Warszawa
WWW.ccgroup.com.pl

IX. Znaczący Akcjonariusze:

Według stanu na dzień 31.12.2012 r. akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji	Wartość akcji (*) (tys. zł)	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
BB Investment SA	49.182.446	18.689	9,40%	49.182.446	9,40%
Fundusze PIONEER Pekao TFI SA	52.459.767	19.935	10,03%	52.459.767	10,03%
Fundusze QUERCUS TFI S.A	37.280.756	14.167	7,13%	37.280.756	7,13%
Fundusze Noble Funds TFI S.A	26.594.622	10.106	5,08%	26.594.622	5,08%
Jakub Szymański	26.350.000	10.013	5,04%	26.350.000	5,04%
Pozostali	331.210.659	125.860	63,32%	331.210.659	63,32%
Razem	523.078.250	198.770	100%	523.078.250	100%

(*) notowanie GPW z dnia 28 grudnia 2012 roku, cena zamknięcia 0.38 zł za 1 akcję

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

X. Spółki powiązane:

BBI Development NFI S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA. Na dzień 31.12.2012 w skład Grupy wchodzi, oprócz Funduszu, następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Wyszczególnienie	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na	
	31.12.2012	31.12.2011
Realty 2 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	99,8768%	99,8605%
Realty4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (**)	33,0000%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (**)	2,3922%	2,3922%
Mazowieckie Towarzystwo Powiornicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (**), (***)	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA (**),	35,0911%	35,0911%

(*) dotyczy udziałów Grupy

(**) jednostka objęta konsolidacją proporcjonalną

(***) zgodnie z postanowieniami umowy spółki udział Grupy w zysku jest różny od udziału kapitałowego i zależy od osiągnięcia ustalonych progów zysku spółki. Na dzień 31.12.2012 ten udział wynosi 12,7139%

XI. Oświadczenie Zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/VI/2012 z dnia 31.05.2012 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorczą dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta..

XIII. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 21 marca 2013 roku.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A.

Rachunek zysków i strat

RZiS	nota	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	za okres 01.01.2011 - 31.12.2011
Przychody operacyjne	1,2	8 645	6 828
Zarządzanie projektami		2 809	2 716
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		4 986	3 508
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji		609	604
Przychody z dywidend i udziału w zyskach		241	0
Koszty operacyjne	2,3	8 027	7 066
Amortyzacja		123	114
Zużycie materiałów i energii		228	267
Usługi obce		2 746	2 219
Podatki i opłaty		88	124
Wynagrodzenia		4 088	3 636
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		353	297
Pozostałe koszty operacyjne		401	409
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		618	-238
Pozostałe przychody operacyjne	4	27	566
Pozostałe koszty operacyjne	4	149	28
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		496	300
Przychody finansowe	5	188	421
Koszty finansowe	5	10 137	5 681
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-9 453	-4 960
Podatek dochodowy	6	611	89
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-10 064	-5 049
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		
Zysk (strata) netto		-10 064	-5 049
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,02	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,02	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,02	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,02	-0,01

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	za okres 01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk (strata) netto		-10 064	-5 049
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania			
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych			
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych			
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów			
Suma dochodów całkowitych	10,11	-10 064	-5 049

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	stan na 31.12.2012 r.	stan na 31.12.2011 r.
Aktywa trwałe		203 212	196 390
Rzeczowe aktywa trwałe	12	98	193
Wartości niematerialne	13	299	327
Nieruchomości inwestycyjne	14	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	15	202 633	193 896
Pozostałe aktywa finansowe	19, 38	0	1 792
Aktywa obrotowe		68 724	54 138
Zapasy	20,21	0	0
Należności handlowe	22	1 886	1 554
Pozostałe należności	23	2 840	846
Pozostałe aktywa finansowe	19,38	62 930	47 921
Rozliczenia międzyokresowe	24	618	623
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	450	3 194
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7	0	0
AKTYWA RAZEM		271 936	250 528

PASYWA	NOTA	stan na 31.12.2012 r.	stan na 31.12.2011 r.
Kapitał własny		179 043	189 107
Kapitał zakładowy	26	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	27	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	29	69 433	74 482
Niepodzielony wynik finansowy	30	-75 795	-75 795
Wynik finansowy bieżącego okresu		-10 064	-5 049
Zobowiązanie długoterminowe		67 762	47 651
Pozostałe zobowiązania finansowe	32,38	66 500	47 000
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	1 262	651
Zobowiązania krótkoterminowe		25 131	13 770
Kredyty i pożyczki	31	3 768	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	32,38	19 481	11 691
Zobowiązania handlowe	34	409	626
Pozostałe zobowiązania	35	357	427
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	39	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	40	1 032	945
Pozostałe rezerwy	41	84	81
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	7		
PASYWA RAZEM		271 936	250 528

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2012 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 r.	52 308	143 161	74 482	-75 795	-5 049	189 107
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0
Kapitał własny po korektach	52 308	143 161	74 482	-75 795	-5 049	189 107
Emisja akcji						0
Koszty emisji akcji						0
Podział zysku netto			-5 049		5 049	0
Suma dochodów całkowitych					-10 064	-10 064
Kapitał własny na dzień 31.12.2012 r.	52 308	143 161	69 433	-75 795	-10 064	179 043
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2011 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2011 r.	52 308	143 269	105 371	-75 795	-30 889	194 264
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0
Kapitał własny po korektach	52 308	143 269	105 371	-75 795	-30 889	194 264
Emisja akcji						0
Koszty emisji akcji		-108				-108
Podział zysku netto			-30 889		30 889	0
Suma dochodów całkowitych					-5 049	-5 049
Kapitał własny na dzień 31.12.2011 r.	52 308	143 161	74 482	-75 795	-5 049	189 107

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2011
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-4 212	-3 638
Otrzymane należności	2 743	2 296
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	188	421
Uzyskane wpływy z wierzytelności	0	370
Zwrot kaucji i wadium	-61	-70
Odsetki otrzymane od pożyczek	713	200
Udzielone pożyczki	-13 385	-12 762
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	5 050	2 000
Wpływy ze zwrotu VAT	-47	75
Wynajem powierzchni biurowej	-693	-567
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-934	-1 463
Pozostałe przepływy	-2 735	-2 959
Gotówka z działalności operacyjnej	-13 373	-16 097
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-13 373	-16 097
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	2 061	8
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	8
Inne wpływy inwestycyjne	2 061	0
Wydatki	13 924	12 346
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	132	56
Nabycie inwestycji w nieruchomości		
Wydatki na aktywa finansowe	13 792	12 290
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 863	-12 338
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	40 422	39 794
Kredyty i pożyczki	5 630	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 792	39 794
Wydatki	17 930	14 010
Splaty kredytów i pożyczek	0	721
Wykup dłużnych papierów wartościowych	9 500	9 000
Odsetki	7 968	4 289
Inne wydatki finansowe	462	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	22 492	25 784
D. Przepływy pieniężne netto razem	-2 744	-2 651
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-2 744	-2 651
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	3 194	5 845
G. Środki pieniężne na koniec okresu	450	3 194

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.
 Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
 Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
 Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
 Członek Zarządu

Paweł Nowacki
 Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
 Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE”.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

W 2012 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2012 r.

Przyjęcie nowych i zatwierdzonych przez UE standardów i interpretacji nie spowodowało zmian w zasadach rachunkowości Spółki wpływających na wielkości wykazywane w sprawozdaniach finansowych za 2012 oraz 2011 rok.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania nowych Standardów i Interpretacji, które zostały już opublikowane oraz zatwierdzone przez Unię Europejską, a które wejdą w życie po dniu bilansowym..

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2012 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za 2012 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

III. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości, które zostały wycenione według wartości godziwej.

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych do dnia 30 czerwca 2009 była siedziba firmy Contract Administration Sp. z o.o., ul. Królewska 27 w Warszawie, od dnia 1 lipca 2009 księgi są prowadzone w siedzibie Funduszu, tj. ul. Emilii Plater 28 w Warszawie.

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

Prezentacja sprawozdań z uwzględnieniem segmentów działalności

Fundusz nie prezentuje jednostkowych sprawozdań finansowych w podziale na segmenty działalności

Przychody i koszty działalności operacyjnej

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

Przychody z inwestycji w spółki celowe

Każdy projekt deweloperski jest realizowany w ramach specjalnie dla tego celu utworzonej odrębnej spółki celowej. Podstawowym źródłem przychodów Funduszu wynikającym z działalności holdingu finansowego będą zatem dywidendy oraz przychody ze sprzedaży akcji lub wypłaty z majątku likwidowanych spółek celowych. Generowane na poziomie spółki celowej przychody i odpowiadające im koszty działalności deweloperskiej są ujmowane w momencie przekazania znaczącej części ryzyk i korzyści wynikającej z prawa własności do towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodu można wycenić w wiarygodny sposób.

Fundusz rozpoznaje przychody z tytułu zarządzania projektami deweloperskim realizowanymi przez spółki celowe jako przychody operacyjne

Odsetki

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Podatki dochodowe – 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

Podatki dochodowe - 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 odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

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

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

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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

Środki trwałe o niskiej wartości jednostkowej, tj. poniżej 3.500 zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.

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

Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne 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.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

opodatowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

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

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym jest Fundusz i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania.

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

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

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

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

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

Leasing

Fundusz 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.

Fundusz jako leasingodawca

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

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

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

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji 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 (jeżeli 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 rezerwowo z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

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

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

Utrata wartości aktywów finansowych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

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

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

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.

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 łącznie 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.

Zapasy

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

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

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

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

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

Należności handlowe i pozostałe

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. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie, lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy oraz inwestycje w jednostki uczestnictwa pieniężnych funduszy inwestycyjnych spełniających kryterium wysokiej płynności.

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg niższej spośród dwóch wartości – pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą

Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Rezerwy

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

Zobowiązania handlowe i pozostałe

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, w tym kredyty i pożyczki, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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.

Płatności w formie akcji

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.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane jako element ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, o ile istnieje prawdopodobieństwo że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne.

Wyplata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym wyceniane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

IV. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

a) Profesjonalny osąd i niepewność szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec niektórych zagadnień największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, ma profesjonalny osąd kierownictwa. Jak zawsze w przypadku oszacowań i osądów, może to oznaczać ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i pasywów w trakcie kolejnego roku finansowego lub okresów późniejszych. Zagadnienia, w których niepewność wynikająca z szacunków występuje w największym stopniu, są opisane poniżej

Utrata wartości aktywów

Fundusz przeprowadził testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez niezależnych od Funduszu ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Fundusz i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Fundusz wykazał odpis na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych w kwocie 1.744 tys. zł. Szczegóły są przedstawione w nocie nr 5

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka 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. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

V. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Poniżej zostały przedstawione opublikowane nowe standardy i interpretacje KIMSF, które zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i są obowiązujące dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się po 1 stycznia 2013 i później.

VI. Nowe standardy oczekujące na wdrożenie przez jednostkę

Poniżej zostały przedstawione opublikowane nowe standardy i interpretacje KIMSF, które zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednakże nie obowiązujące w bieżącym okresie sprawozdawczych.

➤ Zmiany do MSR 19: Świadczenia pracownicze

W ramach zmian wyeliminowana została „metoda korytarzowa”, wobec czego pełna kwota deficytu lub nadwyżki finansowej programu jest ujmowana przez jednostkę.

Wyeliminowana została także możliwość odmiennej prezentacji zysków i strat związanych z programem zdefiniowanych świadczeń. Koszty zatrudnienia i koszty finansowe ujmuje się w wyniku, zaś skutki przeszacowania w pozostałych całkowitych dochodach, dzięki czemu są one prezentowane oddzielnie od zmian wynikających z bieżącej działalności jednostki.

Poszerzone zostały wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat programów zdefiniowanych świadczeń dla lepszego odzwierciedlenia charakteru tych programów i wynikającego z nich ryzyka.

W ocenie Spółki powyższe zmiany nie będą jej dotyczyć gdyż na chwilę obecną nie ma planów wprowadzenia programów świadczeń pracowniczych objętych powyższą zmianą

➤ MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe (z 12 maja 2011)

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” zastąpi MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz interpretację SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”.

Podstawą konsolidacji w MSSF 10 jest wyłącznie zdolność sprawowania kontroli, niezależnie od charakteru podmiotu inwestycji, co eliminuje metodę ryzyka i korzyści przedstawioną w SKI-12.

MSSF 10 określa następujące trzy elementy kontroli:

- władzę nad podmiotem inwestycji,

- ekspozycję lub prawo do zmiennych zwrotów wypracowanych w wyniku zaangażowania w dany podmiot inwestycji,

- zdolność do sprawowania władzy inwestora w celu wpłynięcia na wysokość zwrotów wypracowywanych przez podmiot inwestycji.

Tylko po spełnieniu wszystkich trzech elementów kontroli inwestor może uznać, że sprawuje kontrolę nad podmiotem inwestycji. Oceny kontroli dokonuje się na podstawie faktów i okoliczności, a wyciągnięty wniosek podlega weryfikacji, jeżeli wystąpią przesłanki sygnalizujące zmianę w co najmniej jednym z w/w elementów kontroli.

MSSF 10 zawiera szczegółowe wytyczne dotyczące zastosowania zasady sprawowania kontroli

w różnych sytuacjach, w tym w odniesieniu do relacji agencyjnych i posiadania potencjalnych prawach głosu.

W przypadku zmiany faktów lub okoliczności inwestor musi dokonać ponownej oceny swojej zdolności do sprawowania kontroli nad podmiotem inwestycji.

MSSF 10 zastępuje fragmenty MSR 27 dotyczące terminów i sposobów sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przez inwestora oraz eliminuje interpretację SKI-12 w całości.

Nowy standard będzie dotyczył skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej i spółka zacznie go stosować do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

➤ MSSF 11 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe (z 12 maja 2011)

MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” zastąpi MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” i SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład współników”.

MSSF 11 klasyfikuje wspólne ustalenia umowne jako wspólne działania (połączenie aktualnej koncepcji aktywów współkontrolowanych i działalności współkontrolowanej) lub jako wspólne przedsięwzięcia (odpowiedniki aktualnej koncepcji jednostek współkontrolowanych).

- Wspólne działanie to wspólna inicjatywa, w ramach której strony współkontrolujące posiadają prawa do aktywów i obowiązki dotyczące zobowiązań wspólnej inicjatywy.

- Wspólne przedsięwzięcie to wspólna inicjatywa dająca stronom współkontrolującym prawa do jej aktywów netto.

MSSF 11 wymaga rozliczania udziałów we wspólnych przedsięwzięciach tylko metodą praw własności, co eliminuje metodę konsolidacji proporcjonalnej.

Wspólne inicjatywy klasyfikuje się jako wspólne działania lub wspólne przedsięwzięcia na podstawie praw i zobowiązań stron umowy. Istnienie oddzielnego podmiotu prawnego nie jest już warunkiem podstawowym klasyfikacji.

Nowy standard będzie dotyczył skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej i spółka zacznie go stosować do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

➤ **MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki (z 12 maja 2011)**

Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe. MSSF 12 ustala cele ujawniania informacji i minimalny zakres ujawnień wymaganych dla osiągnięcia tych celów. Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe. Spółka zacznie stosować standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

➤ **MSSF 13 Wycena wartości godziwej (z 12 maja 2011)**

Standard zawiera wytyczne w zakresie wyceny w wartości godziwej na potrzeby wszystkich innych standardów. Standard ten dotyczy zarówno pozycji finansowych, jak i niefinansowych.

MSSF 13 nie wprowadza żadnych nowych lub zweryfikowanych wymogów dotyczących pozycji, które należy ujmować lub wyceniać w wartości godziwej, lecz

- definiuje wartość godziwą,

- wyjaśnia sposoby jej określania,

- ustala wymogi dotyczące ujawniania informacji o wycenie w wartości godziwej.

W ocenie Spółki zastosowanie nowego standardu nie spowoduje zmiany metod wyceny poszczególnych pozycji natomiast może wymagać zmiany zakresu ujawnienia dodatkowych informacji dotyczących tej wyceny.

Spółka zacznie stosować standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

➤ **MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe (z 12 maja 2011)**

Wymogi dotyczące rachunkowości i ujawniania informacji o inwestycjach w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach nie ulegają zmianie w odniesieniu do jednostkowego sprawozdania finansowego i wchodzi w zakres zmodyfikowanego MSR 27. Pozostałe wymogi zawarte w MSR 27 zastąpiono wymogami MSSF 10.

Spółka zacznie stosować standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

➤ **MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (z 12 maja 2011)**

Standard ten został zmodyfikowany w taki sposób, by odpowiadał postanowieniom MSSF 10 i MSSF 11.

Zasady rozliczania inwestycji w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności nie ulegają zmianie.

Wytyczne dotyczące rozliczania metodą praw własności obejmują również wspólne przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 11 (nie ma możliwości stosowania metody konsolidacji proporcjonalnej).

Spółka zacznie stosować standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

➤ **MSR 12 Odroczonego podatek dochodowy: Przyszła realizacja składnika aktywów**

Zmiana z 2010 roku wprowadza wyjątek od obecnych zasad wyceny podatku odroczonego zawartych w paragrafie 52 MSR 12, opartych o sposób realizacji.

Wyjątek dotyczy podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40 poprzez wprowadzenie założenia, że sposobem realizacji wartości bilansowej tych aktywów będzie wyłącznie sprzedaż.

Zamiary Zarządu nie będą miały znaczenia, chyba że nieruchomość inwestycyjna będzie podlegała amortyzacji i będzie utrzymywana w ramach modelu biznesowego, którego celem będzie skumulowanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych płynących z danego składnika aktywów przez okres jego życia. To jest jedyny przypadek, kiedy to założenie będzie mogło zostać odrzucone.

Powyższe zmiany mogą dotyczyć skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej i spółka zacznie go stosować do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

➤ **Zmiany do MSSF 1: Ciężka hiperinflacja**

Zmiana dodaje zwolnienie, które może zostać zastosowane na dzień przejścia na MSSF przez jednostki działające w warunkach hiperinflacji. To zwolnienie pozwala jednostce wycenić aktywa i zobowiązania posiadane przed ustabilizowaniem się waluty funkcjonalnej w wartości godziwej, a następnie użyć tej wartości godziwej jako kosztu zakładanego tych aktywów i zobowiązań na potrzeby sporządzenia pierwszego sprawozdania z sytuacji finansowej wg MSSF.

W ocenie Spółki powyższe zmiany nie będą jej dotyczyć

➤ **MSR32: Zmiana dotycząca kompensowania aktywów i zobowiązań**

Zmiana dotyczy kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych. MSR 32 podaje zasady kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych. Określają one, że składnik aktywów finansowych i zobowiązań finansowych należy kompensować i prezentować netto wtedy i tylko wtedy, gdy jednostka posiada tytuł prawny do kompensowania kwot i zamierza dokonać rozliczenia poprzez kompensatę lub zrealizować aktywo i uregulować zobowiązanie jednocześnie. Spółka nie oczekuje aby powyższa zmiana miała wpływ na sprawozdania finansowe Spółki

➤ **MSSF7: Ujawnienie dotyczące kompensowania aktywów i zobowiązań**

Zmiana do MSSF 7 wymaga ujawnienia informacji o wszystkich rozpoznanych instrumentach finansowych, które są prezentowane per saldo zgodnie z paragrafem 42 MSR 32. Spółka nie oczekuje aby powyższa zmiana miała wpływ na sprawozdania finansowe Spółki.

➤ **KIMSF 20 : Koszty wydobycia w fazie produkcji metodą odkrywkową**

Powyższa interpretacja nie dotyczy sprawozdań finansowych Spółki ze względu na fakt że Spółka nie prowadzi odkrywkowej działalności wydobywczej.

Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości za wyjątkiem dodatkowych lub nowych ujawnień .

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty są rozpoznawane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego.

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Spółki prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Działalność kontynuowana		
Zarządzanie projektami	2 809	2 716
Przychody z pożyczek	4 986	3 508
Zrealizowane i niezrealizowane zyski z inwestycji	850	604
SUMA przychodów ze sprzedaży	8 645	6 828
Pozostałe przychody operacyjne	27	566
Przychody finansowe	188	421
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	8 860	7 815
Przychody z działalności zaniechanej	0	0
SUMA przychodów ogółem	8 860	7 815

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

Nota 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Analiza segmentów działalności została zamieszczona w notcie nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Najem biura	644	440
Usługi audytorskie	117	109
Usługi prawne i doradcze	955	670
Usługi księgowo	263	250
Telefon, Internet	150	125
Usługi bankowe	8	10
Usługi PR / relacje z inwestorami	197	210
Pozostałe	412	405
Razem usługi obce	2 746	2 219

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W RZIS

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	0	0
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	123	114
Amortyzacja środków trwałych	106	101
Amortyzacja wartości niematerialnych	17	13
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Wynagrodzenia	4 087	3 636
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	353	297
Koszty świadczeń emerytalnych		
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia		
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu i kadry kierowniczej		
Pozostałe świadczenia pracownicze		
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	4 440	3 933
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	4 440	3 933

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk ze zbycia majątku trwałego	0	40
Zysk ze sprzedaży nakładów inwestycyjnych	13	265
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	0	2
Spisanie przedawnionych zobowiązań	0	227
Pozostałe	14	32
Razem	27	566

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Darowizny	10	20
Utrata wartości aktywów obrotowych	122	0
Pozostałe	17	8
Razem	149	28

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Aktywa finansowe		0
Należności		0
Zapasy		0
Razem		0

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Przychody z tytułu odsetek	188	421
Pozostałe	0	0
Razem	188	421

Koszty finansowe	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Koszty z tytułu odsetek	10 120	5 654
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	0	1
Straty netto ze zbycia inwestycji w jednostkach podporządkowanych	17	0
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach podporządkowanych	0	25
Pozostałe	0	1
Razem	10 137	5 681

Główną pozycją kosztów finansowych są koszty odsetek od wyemitowanych obligacji.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

01.01.2012 - 31.12.2012	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartości godziwej								0
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartości godziwej przeniesione z kapitału własnego								0
Przychody/koszty z tytułu odsetek	188						-10120	-9932
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								0
Utworzenie odpisów aktualizujących								0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								0
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych								0
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych								-17
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								0
Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych								0
Razem zysk/strata	188	0	0	-17	0	0	-10120	-9949

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

01.01.2011 - 31.12.2011	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej				-25				-25
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								0
Przychody / koszty z tytułu odsetek	421						-5654	-5233
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								0
Utworzenie odpisów aktualizujących								0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								0
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych								0
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych								0
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								0
Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych								0
Razem zysk/strata	421	0	0	-25	0	0	-5654	-5258

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2012 i 2011 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Bieżący podatek dochodowy	0	0
Dotyczący roku obrotowego		
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	611	89
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	611	89
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	611	89

Wykazany w rachunku zysków i strat podatek odroczony stanowi różnicę między stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresów sprawozdawczych.

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk przed opodatkowaniem	-9 453	-4 960
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	339	583
Przychody wyłączone z opodatkowania	5 462	2 598
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	3 108	1 656
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	5 208	3 062
Dochód do opodatkowania	-12 476	-5 569
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata		
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	-560	657
Podstawa opodatkowania	-13 036	-4 912
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-2 477	-933
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	26%	19%

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2011	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2012
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne				
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 026	1 147	-1 057	1 116
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	2 191	9 848	-8 005	4 034
Pozostałe rezerwy	0			0
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 774		-266	1 508
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne płatne w następnych okresach				
Odpisy aktualizujące udziały w innych jednostkach				
Odpisy aktualizujące zapasy				
Odpisy aktualizujące należności				
Suma ujemnych różnic przejściowych	4 991	10 995	-9 328	6 658
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	948	2 089	-1 772	1 265

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2011	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2012
Przyspieszona amortyzacja podatkowa				
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej				
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	3 632	609		4 241
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 786	4 987	-713	9 060
Korekty do wartości godziwej z tytułu przejęcia jednostek				
Suma dodatnich różnic przejściowych	8 418	5 596	-713	13 301
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	1 599	1 063	-135	2 527

Aktywa/rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 265	948
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 527	1 599
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-1 262	-651

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje.

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Działalność kontynuowana i zaniechana

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

Wyliczenie zysku na jedną akcję - założenia	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-10 064	-5 049
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	-10 064	-5 049
Efekt rozwodnienia - nie występuje	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	-10 064	-5 049

Liczba wyemitowanych akcji

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	523 078 250	523 078 250
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych - nie występuje	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	523 078 250	523 078 250

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

Nota 9. DYWIDENDY ZAPROPONOWANE LUB UCHWALONE DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nie występuje.

Nota 10. UJAWNIE NIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Własne	98	193
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	98	193

Rzeczowe aktywa trwałe, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań:

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2012 - 31.12.2012 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012	0	0	261	153	352	0	766
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	87	0	15	0	102
- nabycia środków trwałych			87	0	15		102
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	184	0	184
- sprzedaży							0
- likwidacji					184		184
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2012	0	0	348	153	183	0	684
Umorzenie na dzień 01.01.2012	0	0	205	124	244	0	573
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	66	28	11	0	105
- amortyzacji			66	28	11		105
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	92	0	92
- sprzedaży							0
- likwidacji					92		92
Umorzenie na dzień 31.12.2012	0	0	271	152	163	0	586
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2012	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012	0	0	77	1	20	0	98

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2011-31.12.2011 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2011	0	0	202	153	501	0	985
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	59	0	0	0	59
- nabycia środków trwałych			59	0	0		59
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	149	0	149
- sprzedaży					149		149
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2011	0	0	261	153	352	0	766
Umorzenie na dzień 01.01.2011	0	0	178	94	333	0	605
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	27	30	43	0	100
- amortyzacji			27	30	43		100
- przeszacowania							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	132	0	132
- sprzedaży					132		132
Umorzenie na dzień 31.12.2011	0	0	205	124	244	0	573
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2011							0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- utraty wartości							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- odwrócenie odpisów aktualizujących							0
- likwidacji lub sprzedaży							0
- inne							0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2011	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011	0	0	56	29	108	0	193

Środki trwałe w budowie

Nie występują

Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto (nie dotyczy Spółek zagranicznych)

Nie występują

Leasingowane środki trwałe

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2012 – 31.12.2012 r.

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2011 – 31.12.2011 r.

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2012-31.12.2012 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Wartość firmy	Inne ²	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012	0	0	0	107	264	20	18	409
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	8	0	0	0	8
- nabycia				8				8
- przeszacowania								0
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne				0			0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	18	18
- likwidacji							18	18
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2012	0	0	0	115	264	20	0	399
Umorzenie na dzień 01.01.2012	0	0	0	62	0	20	0	82
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	18	0	0	0	18
- amortyzacji				18				18
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2012	0	0	0	80	0	20	0	100
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2012	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012	0	0	0	35	264	0	0	299

¹ Wytworzone we własnym zakresie,

² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2011 - 31.12.2011 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Wartość firmy	Inne ²	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2011				93	264	20	28	405
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	14	0	0	-10	4
- nabycia				4				4
- przeszacowania								0
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne				10			-10	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji								0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2011	0	0	0	107	264	20	18	409
Umorzenie na dzień 01.01.2011				49	0	20	0	69
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	13	0	0	0	13
- amortyzacji				13	0	0	0	13
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2011	0	0	0	62	0	20	0	82
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2011								0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2011	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011	0	0	0	45	264	0	18	327

¹ Wytworzone we własnym zakresie,

² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2012 – 31.12.2012 r.

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2011 – 31.12.2011 r.

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Struktura własności

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Własne	299	327
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	299	327

Wartości niematerialne, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych

Nie występują

WARTOŚĆ FIRMY PRZEJĘTA W RAMACH POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Juvenes Sp. z o.o.	264	264
Wartość firmy (netto)	264	264

Zmiany stanu wartości firmy

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	264	264
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	264	264
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	0	0
Wartość firmy (netto)	264	264

Połączenia jednostek gospodarczych

W latach 2012 oraz 2011 nie wystąpiły transakcje połączenia z innymi jednostkami.

Nota 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
Zwiększenia stanu, z tytułu:	0	0
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	0
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	182	182

Wartość nieruchomości inwestycyjnej wykazanej powyżej została zweryfikowana z wartościami dostępnymi na rynku i maksymalnie porównywalnych nieruchomościami.

Nota 15. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych wycenianych wg ceny nabycia

Udziały w jednostkach podporządkowanych	31.12.2012	31.12.2011
jednostek zależnych	202 595	191 890
jednostek współzależnych	38	2 006
jednostek stowarzyszonych	0	0

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Stan na początek okresu	191 890	176 130
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	12 525	15 785
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0
- objęcia nowych akcji i udziałów	12 525	15 785
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	1 820	25
- sprzedaż jednostki zależnej	0	0
- obniżenie kapitału zakładowego	1 820	0
- odpis na utratę wartości inwestycji	0	25
Stan na koniec okresu	202 595	191 890

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Stan na początek okresu	2 006	2 006
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	0	0
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	1 968	0
- sprzedaż jednostki zależnej	0	
- obniżenie kapitału zakładowego	1 968	
- odpis na utratę wartości inwestycji	0	
Stan na koniec okresu	38	2 006

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2012 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	62		62	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	62		62	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	50		50	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	180		180	99,45%	99,45%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 954	-2 929	25	99,97%	99,97%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	50 042		50 042	99,80%	99,80%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	85 912		85 912	99,88%	99,88%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	4 449		4 449	99,98%	99,98%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751		29 751	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	5 299		5 299	99,99%	99,99%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743		26 743	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20		20	100,00%	100,00%	pełna

Siedziba Zarządu wszystkich Spółek w zestawieniu mieści się w Warszawie.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów
Realty 2 Management Sp. z o.o.	60	0	-13	13	1	12	1	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	60	2	-12	17	6	10	1	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	50	4	-13	13	4	9	1	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	191	0	-258	120	0	120	187	1 733
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 951	98	-14	20	0	20	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	10 020	43 697	-160	70 026	69 786	240	16 674	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	8 601	79 255	-1 771	114 640	112 389	2 251	34 170	1 669
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	490	3 873	-322	5 062	2 797	2 265	1 021	2
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	2 850	38 340	-155	115 425	20	115 405	78 801	11 173
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	5 800	-483	-259	6 254	5 828	426	1 196	5
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	2 600	704	33	6 923	2 002	4 921	3 586	8 046
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	50	217	771	14 743	3 672	11 071	13 705	33 377

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2011 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	62		62	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	62		62	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	50		50	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	2 000		2 000	99,45%	99,45%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 929	-2 929	0	96,67%	96,67%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	50 042		50 042	99,80%	99,80%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	75 912		75 912	99,86%	99,86%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	2 200		2 200	99,96%	99,96%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751		29 751	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	5 049		5 049	99,98%	99,98%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743		26 743	100,00%	100,00%	pełna

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów
Realty 2 Management Sp. z o.o.	60	0	-13	25	1	24	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	60	0	-12	26	6	20	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	50	0	-12	22	4	18	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	2 011	0	1 418	2 708	0	2 708	453	32 602
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 926	98	-13	8	0	8	10	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	10 020	43 697	-205	68 031	66 797	1 235	14 520	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	7 601	68 405	-945	106 612	104 624	1 989	35 510	976
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	265	1 935	-87	3 550	1 337	2 213	1 437	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	2 850	38 340	-3 491	109 801	28	109 773	73 023	420
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	5 050	0	-226	4 688	4 531	157	122	2

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Inwestycje w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2011 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	2 006	0	2 006	37,8004%	37,8004%	proporcjonalna

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	233	1 769	-383	33 673	1	33 672	32 556	6

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udział we wspólnych przedsięwzięciach

Nie występuje

Nota 16. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 17. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie występują

Nota 18. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Nie występują

Nota 19. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	31.12.2012	31.12.2011
Pożyczki udzielone, w tym:	0	0
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	1 792
Razem	0	1 792

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2012	31.12.2011
Pożyczki udzielone, w tym:	46 643	35 057
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności (*)	16 287	12 864
Razem	62 930	47 921

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	31.12.2012	31.12.2011
Udzielone pożyczki, w tym:	46 643	35 057
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	46 643	35 057
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	46 643	35 057

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2012						
Serenus Sp. z o.o.	0	9 615	15%	15%	2013-12-31	hipoteka
Spółki z grupy BBID łącznie (*)	30 725	37 028	10-15%	10-15%		brak
Wg stanu na dzień 31.12.2011						
BB Investment SA	3 000	3 278	12%	12%	2012-12-31	brak
Serenus Sp. z o.o.	4 415	5 838	15%	15%	2012-06-30	brak
Spółki z grupy BBID łącznie (*)	21 090	25 941	10-15%	10-15%		brak

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Wierzytelności

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
należności z tyt. zakupionych wierzytelności	16 287	14 656
Razem wierzytelności	16 287	14 656
- długoterminowe	0	1 792
- krótkoterminowe	16 287	12 864

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2012						16 287
nabyte weksle		2013-12-31	2 457	10%	10%	2 814
cesja umowy pożyczki	2009-06-08	2012-12-31	638	4%	4%	768
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2012-12-31	3 800	15%	16%	12 705
Wg stanu na dzień 31.12.2011						14 656
nabyte weksle		2013-12-31	1 662	10%	10%	1 792
cesja umowy pożyczki	2009-06-08	2012-12-31	638	4%	4%	730
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2012-12-31	3 800	15%	16%	12 134

Zmiana stanu instrumentów finansowych

01.01.2012 - 31.12.2012	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności własne - wierzytelności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na początek okresu	0	14 656	0	35 057	0	0
Zwiększenia	0	1 631	0	17 349	0	0
Zakup aktywów		795				
Udzielenie pożyczek				12 590		
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		836		4 759		
Zmniejszenia	0	0	0	5 763	0	0
Sprzedaż aktywów						
Splata pożyczek udzielonych				5 763		
Inne –przekwalifikowania						
Stan na koniec okresu	0	16 287	0	46 643	0	0

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

01.01.2011 - 31.12.2011	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności własne - wierzytelności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na początek okresu		12 260		22 821		
Zwiększenia	0	2 396	0	14 479	0	0
Zakup aktywów		1 662				
Udzielenie pożyczek				11 100		
Kredyty i pożyczki						
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		734		3 379		
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
Zmniejszenia	0	0	0	2 243	0	0
Sprzedaż aktywów						
Spłata pożyczek udzielonych				2 200		
Spłata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości						
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania				43		
Stan na koniec okresu	0	14 656	0	35 057	0	0

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 20. ZAPASY

Nie występują

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Nie wystąpiła.

Nota 21. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

Umowy o usługę budowlaną za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nie występują

Umowy o usługę budowlaną za okres od 01.01 do 31.12.2011 roku

Nie występują

Nota 22. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Należności handlowe	1 886	1 554
- od jednostek powiązanych	1 677	1 426
- od pozostałych jednostek	209	128
Odpisy aktualizujące	41	41
Należności handlowe brutto	1 927	1 595

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności.

Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

W 2012 roku nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów na nieściągalne należności.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych:

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Jednostki powiązane		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	0	0
Zwiększenia, w tym:	0	0
Zmniejszenia w tym:	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek powiązanych na koniec okresu	0	0
Jednostki pozostałe		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	41	41
Zwiększenia, w tym:	0	0
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0	0
Zmniejszenia w tym:	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	41	41
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	41	41

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	0	0
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	0	0

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 23. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Pozostałe należności, w tym:	2 840	846
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	0	0
- zaliczki na dostawy	0	27
- z tytułu wpłat na zakup aktywów finansowych	2 630	210
- rozliczenia z pracownikami	37	3
- kaucje i wadła	0	0
- przejęte i sprzedane wierzytelności	74	74
- inne	99	532
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	2 840	846

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Pozostałe należności, w tym:	2 840	846
od jednostek powiązanych	2 729	742
od pozostałych jednostek	111	104
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	2 840	846

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	0	0
Wartość netto pozostałych należności dochodzonych na drodze sądowej	0	0

Nota 24. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
- ubezpieczenia majątkowe	9	11
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	63	74
- nakłady na planowane projekty	40	278
- prowizja od emisji obligacji	490	177
- usługi prawnicze dotyczące lat przyszłych	0	50
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	16	33
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	618	623

Nota 25. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	26	54
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	26	54
środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach	0	0
Inne środki pieniężne:	412	0
Środki pieniężne w drodze	130	0
Lokaty overnight	282	0
Inne aktywa pieniężne:	12	3 140
Środki w funduszu rynku pieniężnego	12	3 140
Razem	450	3 194

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Spółka wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosi 15 tysięcy PLN (31 grudnia 2011 roku: 3.194 tysięcy PLN).

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
blokady na rachunkach bankowych	0	0
Razem	0	0

Nota 26. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Liczba akcji w tys sztuk	523 078	523 078
Wartość nominalna akcji w PLN	0,10	0,10
Kapitał zakładowy	52 308	52 308

Kapitał zakładowy – struktura

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Akcje zwykłe, seria A	n/d	22 844	0,10	2 284	wpłata	2001-08-03
Akcje zwykłe, seria B	n/d	91 374	0,10	9 137	wpłata	2006-10-03
Akcje zwykłe, seria C	n/d	114 218	0,10	11 422	wpłata	2007-06-05
Akcje zwykłe, seria G	n/d	17 300	0,10	1 730	wpłata	2008-01-24
Akcje zwykłe, seria H	n/d	24 574	0,10	2 457	wpłata	2009-02-05
Akcje zwykłe, seria I	n/d	190 000	0,10	19 000	wpłata	2009-06-26
Akcje zwykłe, seria J	n/d	62 769	0,10	6 277	wydanie w ramach przejęcia Juvenes Sp. z o.o.	2010-05-10

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień 31 grudnia 2012:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
BB Investment SA	104 682	20,01%	104 682	20,01%
Pioneer Pekao TFI SA (w tym Pioneer FIO)	52 460	10,03%	52 460	10,03%
Quercus TFI SA	30 377	5,80%	30 377	5,80%
Jakub Szymański	26 350	5,04%	26 350	5,04%
Pozostali	309 209	59,12%	309 209	59,12%
Razem	523 078	100,00%	523 078	100%

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Kapitał na początek okresu	52 308	52 308
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Emisja akcji serii J	0	0
Zmniejszenia, z tytułu	0	0
Kapitał na koniec okresu	52 308	52 308

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,1 PLN i zostały w pełni opłacone.

Nota 27. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

W trakcie 2011 roku kapitał zapasowy został zmniejszony o koszty emisji akcji serii Jw. kwocie 108 tys. zł.

Nota 28. AKCJE WŁASNE

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 29. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	31.12.2012	31.12.2011
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 161	143 161
Kapitał zapasowy	69 433	74 482
RAZEM	212 594	217 643

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2012	74 482	143 161	0	217 643
Zwiększenia w okresie	-5 049	0	0	-5 049
Emisja akcji	0	0	0	0
Koszty emisji akcji	0	0	0	0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	-5 049	0	0	-5 049
Zmniejszenia w okresie	0	0	0	0
31.12.2012	69 433	143 161	0	212 594
01.01.2011	105 371	143 269	0	248 640
Zwiększenia w okresie	-30 889	-108	0	-30 997
Emisja akcji	0	0	0	0
Koszty emisji akcji	0	-108	0	-108
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	-30 889	0	0	-30 889
Zmniejszenia w okresie	0	0	0	0
31.12.2011	74 482	143 161	0	217 643

Nota 30. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

Niepodzielony wynik obejmuje kwoty, które nie podlegają podziałowi to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy.

Nota 31. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Pożyczki	3 768	0
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od stron powiązanych	3 768	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	3 768	0
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	3 768	0

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	3 768	0
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0
Kredyty i pożyczki razem	3 768	0

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2012

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Maz. Tow. Pow. Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	3 716	3 768			
RAZEM		3 768			

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2011

Nie występują

Nota 32. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2012	31.12.2011
obligacje	85 981	58 691
Razem zobowiązania finansowe	85 981	58 691
- długoterminowe	66 500	47 000
- krótkoterminowe	19 481	11 691

Zobowiązania leasingowe

Nie występują

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Obligacje 1-roczone	0	0
Obligacje 2-letnie	8 821	18 692
Obligacje 3-letnie	77 160	39 999
Razem obligacje	85 981	58 691
- długoterminowe	66 500	47 000
- krótkoterminowe	19 481	11 691

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 33. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Nie występują

Nota 34. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania handlowe	409	626
Wobec jednostek powiązanych	0	28
Wobec jednostek pozostałych	409	598

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2012	409	124	244	30	2	5	4
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	409	124	244	30	2	5	4
31.12.2011	626	256	245	122	0	2	1
Wobec jednostek powiązanych	28	16	0	12	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	598	240	245	110	0	2	1

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 35. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	116	126
Podatek VAT	41	58
Podatek dochodowy od osób fizycznych	32	30
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	43	38
Pozostałe zobowiązania	241	301
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	0	0
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	214	274
Inne zobowiązania	27	27
Bierne rozliczenia międzyokresowe	0	0
Razem inne zobowiązania	357	427

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2012	357	357	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	357	357					
31.12.2011	427	427	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	427	427					

Nota 36. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 37. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Poręczenie spłaty kredytu	34 740	37 141
Razem zobowiązania warunkowe	34 740	37 141

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Wyszczególnienie	Gwarancja / poręczenie dla	Tytułem	Waluta	31.12.2012	31.12.2011
poręczenie spłaty kredytu zaciągniętego przez spółkę zależną	PKO BP	spłata kredytu	PLN	34 740	37 141
Razem				34 740	37 141

Zobowiązania warunkowe z tytułu leasingu operacyjnego

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 38. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

Nie występują

Nota 39. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Nie występują

Nota 40. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2012	31.12.2011
Rezerwy na pozostałe świadczenia	1 032	945
Razem, w tym:	1 032	945
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	1 032	945

Jednostka wypłaca pracownikom przechodzącym na emeryturę kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2012 oraz na 31.12.2011 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne byłaby nieistotna.

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2012	0	0	0	945
Utworzenie rezerwy	0	0	0	1 032
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	917
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	28
Stan na 31.12.2012, w tym:	0	0	0	1 032
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	716
Stan na 01.01.2011	0	0	0	716
Utworzenie rezerwy	0	0	0	945
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	713
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	3
Stan na 31.12.2011, w tym:	0	0	0	945
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	945

Nota 41. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2012	31.12.2011
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	0
Rezerwa restrukturyzacyjna	0	0
Pozostałe rezerwy	84	81
Razem, w tym:	84	81
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	84	81

Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Nie występuje

Rezerwa restrukturyzacyjna

Nie występuje

Inne rezerwy

Brak istotnych pozycji

Nota 42. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Fundusz należą obligacje kuponowe zmienno procentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Funduszu oraz jego Grupy Kapitałowej. Fundusz

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

posiada także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego traktowanych analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez Fundusz działalnością. Podstawowym ryzykiem na jakie narażony jest Fundusz jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Funduszu. Fundusz nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej

Największy ewentualny wpływ na wynik Funduszu, mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej. Na dzień 31 grudnia 2012 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2012 jest niezależne od wahań stopy referencyjnej.

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko cen towarów

Fundusz nie jest uzależniony od żadnego dostawcy jakiegokolwiek grupy towarów czy usług. W efekcie Fundusz nie jest narażony na ryzyko zmiany ceny towarów w stopniu większym niż każdy przeciętny nabywca mający do dyspozycji swobodny wybór dostawców.

Ryzyko kredytowe

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

Należności – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2012							
Należności z tytułu dostaw i usług	1927	954	146	265	103	418	41
odpisy aktualizujące	-41						-41
Pozostałe należności	2840	2 766					74
odpisy aktualizujące	0						
Udzielone pożyczki	49457	49457					
odpisy aktualizujące							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	450	450					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							
31.12.2011							
Należności z tytułu dostaw i usług	1595	1527	27	0	0	0	41
odpisy aktualizujące	-41						-41
Pozostałe należności	846	772				74	
odpisy aktualizujące	0						
Udzielone pożyczki	36849	36849					
odpisy aktualizujące	0						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3194	3 194					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Ryzyko związane z płynnością

Spółka 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 Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, i inne.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

	Na żądanie	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
31.12.2012					
Oprocentowane kredyty i pożyczki					
Wyemitowane obligacje		19 481		66 500	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		766			
- od jednostek powiązanych		0			
Instrumenty pochodne					
31.12.2011					
Oprocentowane kredyty i pożyczki					
Wyemitowane obligacje		11 691		47 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		1 053			
- od jednostek powiązanych		0			
Instrumenty pochodne					

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 43. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	0	0	0	0	
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	0	1 792	0	1 792	
- pożyczki udzielone	0	0	0	0	pożyczki udzielone i należności
- pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	1 792	0	1 792	pożyczki udzielone i należności
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0	0	0	0	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (krótkoterminowe), w tym:	0	0	0	0	
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0	
Pochodne instrumenty wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	0	0	0	0	
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	67 656	50 321	67 656	50 321	
- pożyczki udzielone	46 643	35 057	46 643	35 057	pożyczki udzielone i należności
- pożyczki i należności własne - wierzytelności (*)	16 287	12 864	16 287	12 864	pożyczki udzielone i należności
- należności	4 726	2 400	4 726	2 400	pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	450	3 194	450	3 194	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	438	54	438	54	aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- środki w funduszu pieniężnym	12	3 140	12	3 140	

(*) w sprawozdaniu za rok 2010 i za lata poprzednie wierzytelności były omyłkowo wykazywane w pozycji „Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu zapadalności

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	86 747	59 744	86 747	59 744	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	66 500	47 000	66 500	47 000	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	19 481	11 691	19 481	11 691	zobowiązania do term. zapadaln.
- pozostałe - krótkoterminowe	766	1 053	766	1 053	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe)	0	0	0	0	
Zobowiązania finansowe	0	0	0	0	

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2012 roku ani na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Zabezpieczenie wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2012 roku ani na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Nota 44. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Spółki stanowią, by wskaźnik ten mieścił się w przedziale 20% - 35%. Do zadłużenia netto Spółka wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje zamienne akcje uprzywilejowane, kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki dominującej pomniejszony o kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto.

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Oprocentowane kredyty i pożyczki	3 768	0
Wyemitowane obligacje	85 981	58 691
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	766	1 053
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	450	3 194
Zadłużenie netto	90 065	56 550
Zamienne akcje uprzywilejowane		
Kapitał własny	179 043	189 107
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto		
Kapitał razem	179 043	189 107
Kapitał i zadłużenie netto	269 108	245 657
Wskaźnik dźwigni	0,33	0,23

Nota 45. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

W dniu 2 lipca 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla kadry kierowniczej oraz o emisji warrantów subskrypcyjnych i warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji z wyłączeniem prawa poboru. Program motywacyjny polega na możliwości obejmowania bezpłatnych warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji serii D, E i F Funduszu z wyłączeniem prawa poboru.

Zarówno w 2012 jak i w 2011 roku nie przyznano żadnych warrantów, gdyż nie został spełniony warunek określony w Uchwale nr 38/2007 NWZ z dnia 2 lipca 2007, tj. średni kurs akcji Funduszu na GPW w Warszawie, liczony jako średnia kursów zamknięcia w okresie 90 kolejno po sobie następujących dni kalendarzowych w okresie od 30 czerwca 2007 do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie przekroczył 2,70

Nota 46. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za bieżący i poprzedni rok obrotowy oraz sald na koniec poszczególnych okresów obrotowych.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych (**)		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		w tym zaległe, po upływie terminu płatności	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Znaczący inwestor												
BB Investment SA	0	0	221	466	0	0	0	0	7	4	4	0
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 SK	91	276	241	0	6	66	6	0	0	16	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 SK	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 SKA	149	122	1 170	1 033	16 407	12 673	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 SKA	607	428	0	0	384	133	200	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	234	948	0	0	255	499	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	213	186	2 500	1 326	24 226	12 461	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	12	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	12	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	12	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	108	369	0	0	400	355	393	27	0	12	0	12
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	252	187	1	0	319	219	46	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	120	810	0	1	69	29	69	0	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Fundusz jest wspólnikiem (*):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	208	206	2	2	27	78	0	0	0	0	0	0
Nowy Plac Unii SA	845	264	0	0	192	0	96	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	7	7	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam SK	7	7	153	60	1	0	0	0	0	0	0	0

(*) zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio, poprzez inne spółki zależne

(**) z uwzględnieniem udzielonych pożyczek i wierzytelności

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Jednostka dominująca całej Grupy

Z uwagi na rozdrobnioną strukturę akcjonariatu nie występuje jednostka dominująca wobec Funduszu.

Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jest podana w nocie nr 26.

Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na 31 grudnia 2011 roku Spółka nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

Jednostki wspólnie kontrolowane, w którym Spółka jest wspólnikiem

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka posiada 37,8004%-owy udział w kapitale spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA.

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych.

Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Spółka nie przeprowadzała transakcji z udziałem członków Zarządu.

Nota 47. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	2 198	1 901
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia długoterminowe	0	0
Razem	2 198	1 901

Członkowie Zarządu są uprawnieni do skorzystania z programu motywacyjnego, którego główne założenia zostały opisane w nocie nr 45.

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Wynagrodzenia Członków Zarządu			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	605	510
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	360	300
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	607	512
Paweł Nowacki	Członek Zarządu	436	399
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	190	180
RAZEM		2 198	1 901
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN)			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	48	28
Włodzimierz Głowacki	Z-ca Przewodniczącego RN	36	36
Michał Kurzyński	Członek RN	36	36
Ewaryst Zagajewski	Członek RN	36	36
Rafał Lorek	Członek RN	36	36
Jan Rościszewski	Członek RN	36	36
RAZEM		228	208

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 48. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Zarząd	5	5
Administracja	7	7
Dział sprzedaży	6	4
Pozostali	2	2
Razem	20	18

Rotacja zatrudnienia

Wyszczególnienie	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Liczba pracowników przyjętych	3	4
Liczba pracowników zwolnionych	1	0
Razem	2	4

Nota 49. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO

Nie występują.

Nota 50. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Nota 51. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2011 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego.

Nota 52. ROZLICZENIA PODATKOWE

Na dzień 31 grudnia 2012 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie toczą się żadne kontrole podatkowe dotyczące Spółki

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiła konieczność utworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Nota 53. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy.

Nota 54. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

- W dniu 20 lutego 2013 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A. Emitent dokonał z istniejącego Programu Emisji Obligacji emisji 22 tys. szt. obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN (dwadzieścia dwa miliony złotych). Wyemitowane obligacje są obligacjami, kuponowymi, zdematerializowanymi, na okaziciela, trzyletnimi z terminem wykupu w dniu 22 lutego 2016 roku. Oprocentowanie obligacji będzie ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 21 sierpnia 2013 roku. Obligacje nie są zabezpieczone.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A. ZA OKRES 01.01. – 31.12.2012 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

- W dniu 22 lutego 2013 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 700 sztuk własnych obligacji trzyletnich oraz 850 sztuk własnych obligacji dwuletnich o jednostkowej wartości nominalnej 10.000 złotych i łącznej wartości nominalnej 15.500.000 zł (piętnaście milionów pięćset tysięcy), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu. Obligacje zostały wykupione w terminie wynikającym z warunków emisji.

Nota 55. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występują

Nota 56. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	69	68
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	46	43
RAZEM	115	111

Nota 57. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Z uwagi na to że sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone jest metodą bezpośrednią, nie ma potrzeby udzielania dodatkowych wyjaśnień.

Warszawa, dnia 20 marca 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy