



**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
BBI DEVELOPMENT NFI S.A.
ZA ROK 2009**

24 czerwca 2010 roku

1 Wprowadzenie

Niniejsze sprawozdanie czyni zadość następującym przepisom: art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, § 2 ust. 4 i 5 oraz § 27 Regulaminu Rady Nadzorczej, a także zasadzie III ust. 1 pkt. 1) i 2) oraz ust. 8 Zbioru Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

Niniejsze sprawozdanie zawiera:

1 Wprowadzenie.....	2
2 Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny sprawozdań Zarządu z działalności oraz sprawozdań finansowych, a także wniosku Zarządu w przedmiocie pokrycia straty netto za rok obrotowy 2009.....	3
3 Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej i jej Komitetów.....	5
3.1 Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej.....	5
3.1.1 Skład Rady.....	5
3.1.2 Opis działalności.....	5
3.2 Sprawozdanie z działalności Komitetu Wynagrodzeń.....	7
3.2.1 Skład Komitetu.....	7
3.2.2 Zakres uprawnień Komitetu Wynagrodzeń.....	8
3.2.3 Opis głównych działań Komitetu Wynagrodzeń.....	8
3.3 Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu.....	8
3.3.1 Skład Komitetu.....	8
3.3.2 Zakres uprawnień Komitetu Audytu.....	8
3.3.3 Opis głównych działań podjętych przez Komitet Audytu.....	9
3.3.4 Ocena stopnia niezależności procesu audytu.....	9
3.4 Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce.....	9
3.5 Ocena pracy Rady Nadzorczej.....	11
4 Zwięzła ocena sytuacji Spółki.....	13

2 Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny sprawozdań Zarządu z działalności oraz sprawozdań finansowych, a także wniosku Zarządu w przedmiocie pokrycia straty netto za rok obrotowy 2009.

W związku z art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz zgodnie z postanowieniami art. 21.2. pkt a, b, i d Statutu Rada Nadzorcza przeprowadziła badanie:

- a) jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki, w tym w szczególności:
- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2009 roku, po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 213.245 tys. zł.
 - rachunku zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, wykazujący stratę netto w wysokości 6.395 tys. zł
 - zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, wskazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 58.394 tys. zł
 - rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 606 tys. zł
 - zasad polityki rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające,
- b) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A., w tym w szczególności:
- skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2009 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 426.872 tys. zł.
 - skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wykazujący stratę netto w wysokości 9.060 tys. zł.
 - Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitałach własnych za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wskazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 55.131 tys. zł
 - Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 3.836 tys. zł.
 - zasad polityki rachunkowości oraz dodatkowych not objaśnień
- c) sprawozdania Zarządu Spółki z jej działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.
- d) sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. w okresie od 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku oraz zasad sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- e) wniosku Zarządu Spółki w przedmiocie pokrycia straty netto z działalności Spółki w roku obrotowym 2009.

Na podstawie przeprowadzonego badania, w szczególności opierając się na opiniach i raporcie niezależnego biegłego rewidenta – PKF Audyt Sp. z o.o. z badania wskazanych powyżej sprawozdań finansowych Rada Nadzorcza oceniła, iż jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmujące

powyższe elementy zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i zgodnie ze stosowanymi w sposób ciągły zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości i jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz Statutem.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła sprawozdania Zarządu dotyczące:

1. działalności Spółki w okresie objętym raportem rocznym od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.
2. działalności Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. w okresie objętym skonsolidowanym raportem rocznym od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wniosek Zarządu dotyczący pokrycia straty Spółki za rok obrotowy 2009 tym samym rekomendując Walnemu Zgromadzeniu pokrycie straty netto z działalności Spółki w roku 2009, w wysokości 6.395 tys. zł zgodnie z wnioskiem Zarządu.

3 Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej i jej Komitetów.

3.1 Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej

3.1.1 Skład Rady

Na dzień 1 stycznia 2009 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,
- Pan Włodzimierz Głowacki – Zastępca Przewodniczącego Rady,
- Pani Małgorzata Cieślak – Członek Rady,
- Pan Michał Kurzyński – Członek Rady,
- Pan Ewaryst Zagajewski – Członek Rady.

Pani Małgorzata Cieślak w dniu 29 lipca 2009 roku złożyła rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej z dniem 30 lipca 2009 roku. Jednocześnie, dnia 30 lipca 2009 roku na stanowisko członka Rady Nadzorczej został powołany Pan Rafał Lorek. Natomiast dnia 10 listopada 2009 roku NWZ Funduszu powołało na stanowisko Członka Rady Nadzorczej, z dniem 1 grudnia 2009 roku, Pana Jana Rościszewskiego.

3.1.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2009 Rada Nadzorcza odbyła 7 posiedzeń.

Pierwsze posiedzenie Rady odbyło się dnia **11 lutego 2009 roku**. Głównym celem posiedzenia było dokonanie zmian w składzie Zarządu, których potrzeba wynikała ze złożenia przez Pana Radosława Świątkowskiego rezygnacji z funkcji członka Zarządu Spółki. Rada dokonała wówczas powołania na stanowisko Prezesa Zarządu Pana Michała Skotnickiego.

Następne posiedzenie odbyło się **18 marca 2009 roku**. Podstawowym celem zwołania posiedzenia było przyjęcie nowego Regulaminu Rady Nadzorczej w związku nowymi zasadami ładu korporacyjnego przyjętymi w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW oraz z decyzją Rady w sprawie uregulowania działalności komitetów Rady – tj. Komitetu Audytu i Komitetu Wynagrodzeń.

Kolejne posiedzenie Rady odbyło się **28 maja 2009 roku**. Posiedzenie to było poświęcone niemal wyłącznie powinnościom Rady związanym z roczną oceną działalności Spółki oraz jej sprawozdań finansowych. Rada przyjęła zatem sprawozdanie za rok 2008 i dokonała oceny sprawozdań finansowych Spółki oraz dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2009.

Następnie Rada zebrała się na posiedzenie w dniu **25 czerwca 2009 roku**. Posiedzenie odbyło się w związku z upływem dwuletniej kadencji Zarządu. Rada Nadzorcza podjęła na posiedzeniu uchwałę w sprawie powołania na kolejną, dwuletnią kadencję Zarządu dotychczasowych jego członków, t. j. Pana Michała Skotnickiego na Prezesa Zarządu, Pana Piotra Litwińskiego na Członka Zarządu oraz Pana Pawła Nowackiego na Członka Zarządu. Nowa kadencja rozpoczęła się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2008, tj. dnia 30 lipca 2009 roku.

Kolejne posiedzenie Rady odbyło się **9 września 2009 roku**. Na posiedzeniu podjęto uchwałę o rozwiązaniu dotychczasowego Komitetu Audytu i przyjęcia jego zadań przez Radę Nadzorczą. Zmiany wiązały się z nowelizacją ustawy o biegłych rewidentach dotyczącą tworzenia komitetów audytu w jednostkach zainteresowania publicznego. Ponadto, Rada Nadzorcza postanowiła o zawarciu kontraktu menadżerskiego z panem Michałem Skotnickim- Prezesem Zarządu.

Następne posiedzenie Rady odbyło się **5 listopada 2009 roku**. Na posiedzeniu tym Rada podjęła uchwałę w sprawie rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podjęcia uchwały o połączeniu ze spółką Juvenes Sp. z o.o. w Warszawie. Przed podjęciem uchwały Rada Nadzorcza zapoznała się z planem połączenia, opinią biegłego rewidenta opinią w sprawie warunków ekonomicznych oraz ze stanowiskiem Zarządu w tej sprawie. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie połączenia BBI Development S.A. ze spółką Juvenes Sp. z o.o. dnia 10 listopada 2009 roku.

Na ostatnim posiedzeniu Rady dnia **16 grudnia 2009 roku** omawiany był bieżący stan prac w poszczególnych projektach developerskich przez Zarząd Spółki oraz sytuacja finansowa Funduszu w kontekście emisji obligacji. Na posiedzeniu w tym dniu nie były podejmowane żadne uchwały.

Poza posiedzeniami Rada podjęła również uchwały w drodze głosowania pisemnego za pomocą faxu. Przedmiotem tych głosowań było głównie przyjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania porządku obrad walnego zgromadzenia Funduszu. Natomiast w dniu 14 grudnia został powołany komitet Audytu ze względu na powołanie, z dniem 1 grudnia 2009 roku, na członka Rady Pana Jana Rościszewskiego, liczba członków Rady wynosiła ponownie 6 osób. Na mocy nowych przepisów ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, Spółka zobowiązana była od dnia 6 grudnia 2009 r. utworzyć Komitet Audytu, jeżeli Rada Nadzorcza liczyła więcej niż pięciu członków.

Najważniejszą zmianą dotyczącą zasad organizacji i działania Rady było przyjęcie na posiedzeniu RN dnia 18 marca 2009 roku nowego Regulaminu Rady Nadzorczej. W nowym Regulaminie rady zostały uwzględnione zmiany wynikające zarówno z przepisów prawa jak i zasad ładu korporacyjnego. Ponadto, przyjęto regulacje dotyczącą zasad funkcjonowania Komitetu Audytu i Komitetu Wynagrodzeń.

Istotne zmiany dla działalności Rady Nadzorczej przyniosły uchwały podjęte na zwyczajnym walnym zgromadzeniu w dniu 30 lipca 2009 roku. W toku obrad podjęto uchwały zmieniające artykuły 16, 17, 18, 19 i 21 statutu, odnoszące się do funkcjonowania Rady. Zmiany te wynikają głównie z nowelizacji przepisów ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie oraz zmian w zbiorze Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Ponadto, postanowiono usunąć ze Statutu Funduszu treści, które w sposób wyczerpujący zostały uregulowane w przyjętym 18 marca nowym Regulaminie Rady Nadzorczej. Zgodnie z uregulowaniem przyjętym w art. 16.3. Statutu Funduszu przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej Funduszu powinno spełniać kryteria niezależności od Funduszu i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu z Funduszem. W razie utraty przez członka Rady

Nadzorczej cechy niezależności, która spowodowałoby zmniejszenie ilości członków niezależnych poniżej dwóch, Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu wyboru nowego niezależnego członka. Ujednolicono również kryteria niezależności członków rady nadzorczej. W zakresie kryteriów niezależności stosuje się załącznik nr II Zalecenia Komisji Wspólnot Europejskich z dnia 15 lutego 2005 roku dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej), z tym zastrzeżeniem, że niezależnie od postanowień pkt b) tego załącznika osoba będąca pracownikiem Funduszu, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego z Funduszem nie może być uznana za spełniającą powyższe kryterium niezależności. Ponadto kryterium to nie jest spełnione także wówczas, gdy pomiędzy członkiem Rady a akcjonariuszem Funduszu mającym prawo do wykonywania co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu istnieje rzeczywiste i istotne powiązanie.

Zmienił się też sposób głosowania w Radzie, obecnie uchwały zapadają bezwzględna większością głosów. Zniesiony został wymóg bezwzględnej większości głosów wszystkich członków Rady. Istotną zmianą jest też możliwość pełnienia przez Radę Nadzorczą, w składzie nie więcej niż pięciu członków, funkcji Komitetu Audytu bez konieczności powoływania Komitetu. Zasady funkcjonowania Komitetu oraz zadania Rady związane z pełnieniem funkcji Komitetu zostały ujęte w nowo przyjętym Regulaminie Rady Nadzorczej. Ze względu na przekroczenie z dniem 1 grudnia 2009 roku progu pięciu członków Rady, wraz z powołaniem Pana Jana Rościszewskiego, w Funduszu ponownie utworzono Komitet Audytu.

Zwyczajne walne zgromadzenie podjęło też uchwałę w sprawie zmiany art. 23 i art. 24 Statutu Funduszu, dotyczących uprawnień Rady Nadzorczej do zwoływania zwyczajnych i nadzwyczajnych walnych zgromadzeń oraz żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad. Zmiany te podyktowane były nowelizacją Kodeksu spółek handlowych z grudnia 2008 roku.

Sprawując stały nadzór nad działalnością Spółki, Rada poświęcała wiele uwagi następującym sprawom:

- kontroli działalności Zarządu spółki, podejmowaniu decyzji co do zmian w składzie personalnym Zarządu,
- realizacji przez Spółkę projektów inwestycyjnych, monitorowania stopnia ich zaawansowania oraz sposobów finansowania,
- przestrzeganiu przez Fundusz zasad ładu korporacyjnego,
- wyborze audytora do badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej,
- opiniowaniu propozycji treści porządków obrad walnych zgromadzeń.

3.2 Sprawozdanie z działalności Komitetu Wynagrodzeń.

3.2.1 Skład Komitetu

Funkcjonujący w roku 2009 Komitet Wynagrodzeń został powołany 18 marca 2009 roku, w związku z przyjęciem Regulaminu Rady Nadzorczej, w następującym składzie:

- Paweł Turno – Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń,
- Michał Kurzyński – Członek Komitetu Wynagrodzeń.

Powyższy skład zmienił się z dniem 18 marca 2009 roku. W skład Komitetu Wynagrodzeń nie wchodzi już Pan Włodzimierz Głowacki. Skład pozostał niezmienny w okresie od 18 marca 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku.

3.2.2 Zakres uprawnień Komitetu Wynagrodzeń

Do kompetencji i zadań Komitetu Wynagrodzeń w roku 2009 należały w szczególności:

- a) doradzanie i rekomendowanie Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu (w tym w zakresie wdrażania programów motywacyjnych),
- b) dokonywanie oceny wynagrodzeń otrzymywanych przez członków Zarządu w odniesieniu do zakresu ich obowiązków oraz sposobu ich wykonywania oraz przedstawianie tej oceny Radzie,
- c) przedkładanie Radzie rekomendacji, co do wysokości wynagrodzenia członków Zarządu w jakiegokolwiek postaci (wynagrodzenie zasadnicze, premie),
- d) uczestniczenie w przygotowywaniu treści oraz negocjowaniu projektów umów (kontraktów menadżerskich) zawieranych z członkami Zarządu,
- e) monitorowaniu poziomu i struktury wynagrodzeń członków Zarządu i pozostałej kadry kierowniczej oraz rekomendowanie Radzie określonych rozwiązań w tym zakresie.

3.2.3 Opis głównych działań Komitetu Wynagrodzeń

W 2009 roku Komitet Wynagrodzeń uczestniczył w przygotowaniu oraz opiniował na potrzeby Rady treść kontraktu menadżerskiego, jaki został zawarty w dniu 9 września 2009 roku z Prezesem Zarządu Panem Michałem Skotnickim. Rada zaproponowała także wysokość wynagrodzenia przewidzianego powyższym kontraktem.

3.3 Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu

3.3.1 Skład Komitetu

W 2009 roku miało miejsce wiele zmian w składzie osobowym Rady Nadzorczej. Znowelizowano również przepisy dotyczące funkcjonowania Komitetu Audytu. Konsekwencją były zmiany w zakresie składu i działania Komitetu Audytu. Z dniem 18 marca 2009 roku zasady funkcjonowania Komitetu Audytu zostały objęte regulacją nowego Regulaminu Rady. Ze względu na zmniejszenie liczby członków Rady do pięciu osób, dnia 9 września 2009 roku Rada podjęła uchwałę o rozwiązaniu dotychczasowego Komitetu Audytu i przejęciu zadań Komitetu przez Radę. Od dnia 9 września do 11 grudnia 2009 roku Rada Nadzorcza pełniła kolegiąlnie funkcję Komitetu Audytu.

Komitet Audytu został ponownie powołany uchwałą Rady z dnia 11 grudnia 2009 roku w celu wypełnienia obowiązków wynikających z przepisów prawa, w związku ze zwiększeniem liczby członków Rady. Nowy Komitet Audytu został powołany w następującym składzie:

- Ewaryst Zagajewski – Przewodniczący Komitetu Audytu (spełniający kryteria niezależności)
- Rafał Lorek – Członek Komitetu Audytu
- Jan Rościszewski- Członek Komitetu Audytu

3.3.2 Zakres uprawnień Komitetu Audytu

W roku 2009 Komitet Audytu wykonywał następujące kompetencje i zadania:

- a) wspieranie Rady w zakresie monitorowania rzetelności informacji finansowych przedstawianych przez Spółkę, poprzez formułowanie ocen i rekomendacji,

- b) zapoznanie się z corocznymi zaudytowanymi sprawozdaniami finansowymi Spółki (zarówno jednostkowymi, jak i skonsolidowanymi) oraz opinią podmiotu dokonującego ich badania, a także przedstawianie Radzie oceny tych sprawozdań,
- c) dokonywanie przeglądu systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz przedstawianie Radzie wyników tego przeglądu,
- d) rekomendowanie Radzie wyboru bądź odwołania zewnętrznego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych bądź innych podmiotów dokonujących na rzecz Spółki usług z zakresu audytu i kontroli,
- e) monitorowanie niezależności zewnętrznego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych oraz jego obiektywizmu, a także informowanie Rady o wszelkich dostrzeżonych nieprawidłowościach w tym zakresie,
- f) utrzymywanie stałego kontaktu z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Funduszu.

3.3.3 Opis głównych działań podjętych przez Komitet Audytu

Komitet Audytu dokonywał w szczególności oceny informacji finansowych publikowanych przez Spółkę w raportach okresowych za rok 2009 oraz w raporcie rocznym za rok 2008. W tym zakresie Komitet Audytu dokonał analizy jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2008.

Komitet Audytu analizował propozycję Zarządu dotyczącą wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych za rok 2009, a także przedstawił Radzie stosowną rekomendację w tym zakresie. W oparciu o tę rekomendację Rada dokonała w dniu 28 maja 2009 roku wyboru spółki PKF Audyt Sp. z o.o., jako podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za 2009 rok.

3.3.4 Ocena stopnia niezależności procesu audytu

W ocenie Komitetu audyt zewnętrzny prowadzony przez spółkę PKF Audyt Sp. z o.o. jest całkowicie niezależny. Komitetowi nie są znane jakiegokolwiek naciski rynkowe, finansowe, hierarchiczne, polityczne czy też jakiegokolwiek inne, które wpływałyby na przebieg, wynik i ocenę procesu audytu. Radzie nie jest znany także żaden przypadek stronnictwa czy konfliktu interesu. Audytor zewnętrzny działa na podstawie wyraźnego aktu wyboru, jakim jest uchwała Rady Nadzorczej. Audytor nie jest także w żaden sposób zaangażowany w prowadzenie przez Spółkę działalności. W ocenie Komitetu te okoliczności pozwalają stwierdzić pełną niezależność audytu zewnętrznego od Spółki.

3.4 Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce.

Organem odpowiedzialnym za system kontroli wewnętrznej w Spółce jest Zarząd.

Do podstawowych zasad kontroli wewnętrznej należą:

- wewnętrzny podział obowiązków w procesie przygotowania sprawozdań finansowych
- prowadzenie bieżącego nadzoru nad działem rachunkowości
- poddawanie okresowych raportów finansowych przeglądowi oraz weryfikacji przez Radę Nadzorczą
- okresowy przegląd i badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta

W toku całego roku Zarząd na bieżąco analizuje wyniki finansowe porównując je z przyjętym założeniami i budżetem. Wykorzystuje do tego sprawozdawczość zarządczą, która

zbudowana jest w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Spółki (MSSF) i uwzględnia format oraz szczegółowość danych finansowych prezentowanych w okresowych sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy.

Przeładowi przez biegłego rewidenta podlegają półroczne sprawozdania finansowe, zaś badaniu sprawozdania roczne. Rada Nadzorcza dokonuje analizy okresowych danych finansowych, zaś w odniesieniu do danych rocznych Rada wydaje stosowne sprawozdanie z ich oceny.

Za sporządzanie sprawozdań finansowych odpowiedzialny jest pion finansowy kierowany przez Dyrektora Finansowego, będącego jednocześnie Członkiem Zarządu.

Kontrola wewnętrzna i zarządzanie ryzykiem, poza wyżej omówionym obszarem finansowym, realizowane są w pozostałych obszarach funkcjonowania spółki na bieżąco przez poszczególne jednostki organizacyjne, raportujące bądź do kierownictwa wyższego szczebla, bądź do poszczególnych członków Zarządu, jak również przez członków Zarządu w ramach Zarządu.

Zarząd podejmuje stosowne działania celem wykonania wniosków i rekomendacji wynikających z ustaleń audytów zewnętrznego i wewnętrznych raportów o spostrzeżonych nieprawidłowościach. Formułuje w tym zakresie stosowne zalecenia dla odpowiednich jednostek organizacyjnych Spółki. Zalecenia takie zawierają zarówno wskazanie końcowych rezultatów (celów) ale także propozycje sposobów ich osiągnięcia.

W odpowiedzi na zalecenia Zarząd wymaga przedstawienia przez osobę, do której zalecenie jest kierowane, propozycji ograniczonych czasowo działań naprawczych i zapobiegawczych w celu zapobieżenia nieprawidłowościom stwierdzonym w toku kontroli. Zadaniem Zarządu jest weryfikacja i ocena późniejszego wykonania zaakceptowanej już propozycji.

Zakres, metodyka i efektywność kontroli nie są audytowane wewnętrznie. Podlegają ocenie głównie przez właściwych przełożonych. W spółce nie ma wydzielonej, wyspecjalizowanej komórki organizacyjnej, przeznaczonej do kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w całej Organizacji.

W ocenie Rady Nadzorczej najistotniejszymi czynnikami ryzyka w działalności Spółki w roku 2009 były:

1. **Ryzyko płynności** - Nieruchomości oraz projekty developerskie realizowane na nieruchomościach należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Spółkę. Spółka poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.
2. **Ryzyko wyceny** - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Spółkę przedsięwzięć. Spółka i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.
3. **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości** – spółki celowe, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą nie być w stanie zakończyć realizowanych

inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub kredytodawców i w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Spółka może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Spółka dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.

4. **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami** - Spółka finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów, których spłatę w pewnych przypadkach poręcza. Spłata takich pożyczek bądź aktualizacja zobowiązań poręczyciela uzależnione są od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Spółki bądź też niemożność spłaty kredytu zabezpieczonego przez Spółkę. W takiej sytuacji Spółka będzie musiała się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenia ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Spółka wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.
5. **Ryzyko stopy procentowej** - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji i możliwości rynkowych - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu
6. **Ryzyko zażądania wcześniejszej spłaty kredytu** - żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu może nastąpić w przypadku nie wywiązywania się Spółki lub spółki celowej z obowiązków określonych umową. Ewentualne wystąpienie takiej sytuacji mogłoby zmusić Spółkę lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży części nieruchomości, co mogłoby odbić się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Spółka i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.

Audyt zewnętrzny oraz system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do sporządzanych sprawozdań finansowych w Spółce w roku obrotowym 2009, był realizowany zgodnie z przedstawionymi powyżej, obowiązującymi w spółce procedurami sporządzania i zatwierdzania raportów i sprawozdań finansowych.

Rada nie ujawniła istotnych nieprawidłowości w systemie kontroli wewnętrznej.

3.5 Ocena pracy Rady Nadzorczej

Mając na uwadze szereg działań opisanych w pkt. 3.2. powyżej Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wykonywanie przez jej członków zadań im powierzonych. Poprzez liczne spotkania z Zarządem Spółki, podczas których omawiane są: aktualna sytuacja Spółki, sposób realizacji jej strategii, sytuacja finansową z uwzględnieniem źródeł finansowania projektów inwestycyjnych, bieżącą płynność, Rada wykonuje swój nadrzędny obowiązek polegający na stałym nadzorowaniu działalności Spółki i czynności Zarządu. Przedmiotem zainteresowania i

analiz ze strony członków Rady są także publikowane przez Spółkę raporty bieżące i okresowe, których treść jest rozważana podczas posiedzeń Rady oraz w miarę konieczności wyjaśniana z członkami Zarządu. Rada na bieżąco korzysta ze swego prawa do żądania i otrzymywania wyjaśnień od Zarządu Spółki. Członkowie Rady dokonują także analizy najistotniejszych dokumentów korporacyjnych i finansowych pochodzących ze Spółki (sprawozdań rocznych i śródrocznych). Rada nie skorzystała w roku obrotowym 2009 ze swej kompetencji do przeprowadzenia rewizji stanu majątku Spółki. Badanie zlecone przez Radę biegłemu rewidentowi o uznanej renomie wystarcza zdaniem Rady dla przeprowadzenia niezbędnej kontroli stanu majątkowego.

Rada podkreśla bardzo wysoką frekwencję członków Rady w jej pracach. Nieobecności bądź brak udziału w głosowaniach zdarzają się zupełnie wyjątkowo i zawsze są uzasadnione ważnymi względami osobistymi bądź zawodowymi.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą także w pracach walnego zgromadzenia Spółki, wyrażając gotowość do odpowiedzi na pytania akcjonariuszy, co do swojej działalności w ramach Rady.

Mając na uwadze powyższe Rada pozytywnie ocenia realizację przez siebie obowiązków w roku obrotowym 2009.

4 Zwięzła ocena sytuacji Spółki

Rada Nadzorcza BBI Development NFI S.A., po analizie raportów śródrocznych oraz raportu rocznego za rok 2009 oraz po uzyskaniu niezbędnych wyjaśnień Zarządu przyjęła następującą zwięzłą ocenę sytuacji Spółki:

Rok 2009 należy uznać za przełomowy okres dla Spółki z punktu widzenia jej kluczowych przedsięwzięć inwestycyjnych. Doszło do pozyskania renomowanego współinwestora w jednym z największych i najistotniejszych projektów developerskich – „Placu Unii” w Warszawie (nieruchomość „Supersamu”), co otwiera drogę do uruchomienia przedsięwzięcia jeszcze w 2010 roku. Kolejne projekty developerskie realizowane przez Spółkę przechodzą z fazy procedur administracyjnych i finansowania do fazy realizacji. Istotnie zaawansowany jest projekt mieszkaniowy „Dom na Dolnej” w Warszawie, w którym sprzedaż obecnie przekroczyła 75% powierzchni użytkowej. Pod koniec 2009 r. zawarto umowę z generalnym wykonawcą i rozpoczęto prace budowlane w projekcie „Rezydencja Foksal” (dawne kino „Skarpa”), gdzie do chwili obecnej sprzedano już około jednej trzeciej oferowanej powierzchni. W bieżącym roku do realizacji winny wejść również pierwsze etapy Projektu Developerskiego 6 w Warszawie („Koneser”) oraz Projektu Developerskiego 10 („Małe Błonia” w Szczecinie). Jednocześnie Spółka pracuje nad nowymi atrakcyjnymi projektami w Warszawie.

Ubiegły rok był jednocześnie okresem dalszej stabilizacji sytuacji firmy i poprawy struktury finansowej. W maju 2009 r. przeprowadzono udaną emisję akcji serii I, z których wpływy zostały wykorzystane na redukcję zadłużenia Grupy Kapitałowej BBI Development oraz dofinansowanie kluczowych projektów. Podczas Walnych Zgromadzeń, jakie odbyły się w listopadzie i grudniu 2009 r., akcjonariusze BBI Development NFI SA oraz wspólnicy Juvenes Sp. z o.o. zatwierdzili formalnie połączenie obu podmiotów, co umożliwi pełną operacyjną integrację spółek na wszystkich poziomach działania i przejęcie przez Spółki wieloletniego doświadczenia i całości kompetencji inżyniersko – architektonicznych Juvenesu oraz jego potencjału pozyskiwania nowych unikalnych przedsięwzięć w stolicy.

Rada pozytywnie ocenia zwiększenie stabilności finansowej Grupy Kapitałowej BBI Development oraz perspektywy kluczowych projektów developerskich realizowanych przez Spółkę, w szczególności projektów warszawskich – Rezydencja Foksal, Dom na Dolnej, Plac Unii i Koneser. Podstawowe priorytety w dalszej działalności Spółki w obecnej sytuacji rynkowej to, zdaniem Rady, zbudowanie długoterminowej struktury finansowania obecnie realizowanych (w szczególności projektu Koneser) i przyszłych przedsięwzięć inwestycyjnych oraz pełne wykorzystanie potencjału przejętej spółki Juvenes Sp z o.o. do generowania przychodów.

Warszawa, dnia 24 czerwca 2010 roku.

Rafał Lorek

Paweł Turno

Michał Kurzyński

Włodzimierz Głowacki

Jan Rościszewski

Ewaryst Zagajewski