SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
BBI DEVELOPMENT NFI S.A.
ZA ROK 2012

4 kwietnia 2013 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) 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 2012 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 7

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 8

3.3.4 Ocena stopnia niezależności procesu audytu 9

3.4 Ocena sytemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce. 9

3.5 Ocena pracy Rady Nadzorczej 13

4 Zwięzła ocena sytuacji Spółki 15

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 2012.

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:
- rachunku zysków i strat sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku, który wykazuje stratę netto w wysokości 10.064 tys. zł;
- sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku, które wykazuje ujemną sumę dochodów całkowitych w kwocie 10.064 tys. zł.
- sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 271.936 tys. zł;
- sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 roku, które wykazuje zmniejszenie stanu kapitałów własnych o kwotę 10.064 tys. zł;
- sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku, które wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 2.744 tys. zł

b) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A., w tym w szczególności:
- skonsolidowanego rachunku zysków i strat sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku, który wykazuje zysk netto 2.207 tys. zł;
- skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku, które wykazuje sumę całkowitych dochodów w kwocie 2.207 tys. zł;
- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 roku, które wykazuje po stronie pasywów i aktywów kwotę 563.603 tys. zł;
- sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku, wykazującego zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 2.750 tys. zł.
- skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku, wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 624 tys. zł

c) sprawozdania Zarządu Spółki z jej działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 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 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku oraz zasad sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

e) wniosku Zarządu Spółki w przedmiocie pokrycia straty 10.064 tys. netto z działalności Spółki w roku obrotowym 2012.

c) sprawozdania Zarządu Spółki z jej działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 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 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku oraz zasad sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

e) wniosku Zarządu Spółki w przedmiocie pokrycia straty w wysokości 10.064 netto z działalności Spółki w roku obrotowym 2012.

Na podstawie przeprowadzonego badania, w szczególności opierając się na opiniach i raportach niezależnego biegłego rewidenta – PKF Audyt Sp. z o.o. - z badania wskazanych powyżej sprawozdań finansowych Rada Nadzorcza oceniła, iż sprawozdania finansowe przedstawiają rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2012 roku, wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostały sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, jak również wymaganiami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotna rynku oficjalnych notowań giełdowych. Sprawozdania te są także zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki oraz zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

Rada Nadzorcza zwraca uwagę, iż biegły rewident dokonujący badania sprawozdań finansowych wydał o nich opinię, w której nie zamieścił żadnych zastrzeżeń ani uwag do sprawozdań finansowych. Tym samym brak podstaw dla podjęcia przez Radę Nadzorczą działań mających na celu dalsze, wnikliwe wyjaśnienie istoty i zasadności zastrzeżeń bądź uwag.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła sprawozdania Zarządu dotyczące:

1. działalności Spółki w okresie objętym raportem rocznym od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 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 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wniosek Zarządu dotyczący pokrycia straty Spółki za rok obrotowy 2012 tym samym rekomendując Walnemu Zgromadzeniu pokrycie straty netto z działalności Spółki w roku 2012, w wysokości 10.064 tys. 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 2012 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

- Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,
- Pan Włodzimierz Głowacki – Członek Rady,
- Pan Michał Kurzyński – Członek Rady,
- Pan Rafał Lorek- Członek Rady,
- Pan Jan Emeryk Rościszewski, Członek Rady
- Pan Ewaryst Zagajewski – Członek Rady.

Obecna Rada Nadzorcza jest Radą VI kadencji, która rozpoczęła się w dniu 27 października 2010 r.

3.1.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2012 Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń. Rada nie podejmowała uchwał w trybie poza posiedzeniami.

Pierwsze posiedzenie Rady odbyło się dnia **21 marca 2012** roku. Głównym celem posiedzenia było omówienie wyników finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za IV kwartał 2011 roku. Rada otrzymała szczegółowe informacje dotyczące funkcjonowania spółek zależnych Juvenes Projekt i Juvenes Serwis oraz rentowności realizowanego przez Juvenes Serwis projektu budowy chłodni magazynowo składowej w Gdańsku oraz jego wpływ na wyniki Grupy, a także składu i podziału odpowiedzialności w konsorcjum realizującym projekt. Rada omawiała także strategię Spółki w odniesieniu do etapowanej realizacji projektu Koneser oraz pozycji rynkowej Konesera w odniesieniu do lokalnej konkurencji. Jednocześnie Zarząd poinformował Radę w sposób wyczerpujący o bieżącej sytuacji w Spółce oraz etapach realizacji poszczególnych projektów developerskich.
Ponadto Rada podjęła uchwałę w sprawie ustalenia premii i zmiany wynagrodzenia dla Członków Zarządu Funduszu.

Kolejne posiedzenie Rady odbyło się **30 maja 2012 roku.** Posiedzenie to było poświęcone powinnościom Rady związanym z roczną oceną działalności Spółki oraz jej sprawozdań finansowych. Rada przyjęła sprawozdanie Rady za rok 2011, obejmujące: a) sprawozdanie Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2011 roku, a także z oceny wniosku Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2011, b) sprawozdanie z działalności Rady i jej komitetów, c) ocenę systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce, d) ocenę pracy Rady Nadzorczej, e) zwięzłą ocenę sytuacji Spółki. Rada dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2012.

Jednocześnie Zarząd poinformował Radę w sposób wyczerpujący o bieżącej sytuacji w Spółce oraz etapach realizacji poszczególnych projektów developerskich. Ponadto Rada podjęła uchwałę w sprawie udzielenia członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków.

Następne posiedzenie Rady odbyło się **26 września 2012.** Przedmiotem obrad Rady było zaopiniowanie porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, a także szczegółowe zapoznanie się z bieżącą sytuacją spółki, w tym zwłaszcza ze stanem jej płynności finansowej. Ponadto Rada wysłuchała informacji nt. wyników finansowych Grupy Kapitałowej BBI Development za pierwsze półrocze 2012 r. zawartych w raporcie półrocznym opublikowanym w dniu 31 sierpnia 2012 r. Raport półroczny został poddany przeglądowi przez biegłego rewidenta – firmę PKF Audyt, której raport nie wykazywał zastrzeżeń do jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za omawiany okres. Jednocześnie Zarząd poinformował Radę w sposób wyczerpujący o bieżącej sytuacji w Spółce oraz etapach realizacji poszczególnych projektów developerskich.

Kolejne posiedzenie Rady odbyło się **8 listopada 2012 roku.** Radzie została przedstawiona prezentacja pod nazwą Biuro Kontroli Wewnętrznej, obejmująca zasady jakie musi spełniać podmiot, w którym prawidłowo funkcjonuje system kontroli wewnętrznej, w tym zadania jakie powinny być w tym obszarze realizowane. Następnie została zaprezentowana wstępna diagnoza stanu systemu kontroli w Spółce. Kolejnym etapem prezentacji było przedstawienie listy działań niezbędnych do wykonania w przypadku powołania komórki kontroli wewnętrznej. Rada dyskutowała na temat obszarów, które powinny podlegać takiej kontroli. Posiedzenie zostało podsumowane wyrażeniem potrzeby powołania Biura Kontroli Wewnętrznej.

Na ostatnim posiedzeniu Rady w roku 2012, tj. w dniu **20 grudnia 2012** roku Rada wysłuchała informacji Zarządu nt. bieżącej działalności Spółki i Grupy Kapitałowej. Omówiono także wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej za III kwartał 2012 roku. Zarząd poinformował Radę w sposób wyczerpujący o bieżącej sytuacji w Spółce oraz etapach realizacji poszczególnych projektów developerskich.

Ponadto, Rada Nadzorcza Funduszu wykonując swoje zadania w zakresie stałego nadzoru nad działalnością Spółki podjęła uchwałę w sprawie rekomendowania Zarządowi powołania komórki kontroli wewnętrznej. Do zadań Biura Kontroli Wewnętrznej (BKW) nadzorowanej przez Dyrektora Biura Kontroli Wewnętrznej należeć będzie:

a) badanie oraz ocena adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz opiniowanie systemu zarządzania Spółką, w tym skuteczności zarządzania ryzykiem związanym z działalnością Spółki. BKW będzie sprawować kontrolę i dokonywać oceny działalności poszczególnych jednostek organizacyjnych Spółki oraz przeprowadzać badania w podmiotach zależnych Spółki, w zakresie zgodności ich działania z wewnętrznymi aktami normatywnymi, jak również pod względem ich efektywności, racjonalności oraz ponoszonego ryzyka;
b) Wdrożenie narzędzi i monitoringu - BKW będzie także odpowiedzialna za określanie i dokonywanie oceny skuteczności i efektywności funkcjonujących w Spółce mechanizmów kontroli wewnętrznej;
c) raportowanie - Rada Nadzorcza będzie sprawować bezpośredni nadzór nad funkcjonowaniem systemu kontroli wewnętrznej oraz oceniać jego adekwatność i skuteczność.

Celem wprowadzenia powyższych uregulowań prze Radę Nadzorczą jest wspieranie Zarządu w zakresie skuteczności funkcjonowania mechanizmów kontroli wewnętrznej w Spółce, jak również wspomaganie procesów decyzyjnych Rady Nadzorczej, przyczyniające się do zapewnienia skuteczności i efektywności nadzoru sprawowanego przez Radę.

Do najważniejszych decyzji Rady w 2012 roku należały:

- Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Funduszu za rok obrotowy 2012 – podmiotem uprawnionym pozostał "PKF Audyt Sp. z o.o.";
- Przyjęcie sprawozdania Rady za rok 2011, obejmującego: a) sprawozdanie Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2011 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2011, b) sprawozdanie z działalności Rady i jej komitetów, c) ocenę systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce, d) ocenę pracy Rady Nadzorczej, e) zwięzłą ocenę sytuacji Spółki – sprawozdania przyjęto 30 maja 2012 roku;
- Przyznanie premii rocznej członkom Zarządu Spółki – na posiedzeniu w dniu 21 marca 2012 roku;
- Rekomendowanie Zarządowi powołania w Spółce komórki kontroli wewnętrznej.

Poza wyżej opisanymi formalnymi posiedzeniami Rady Nadzorczej, Członkowie Rady sprawowali stały nadzór nad działalnością Spółki poprzez bieżący kontakt , konsultację oraz spotkania z Członkami Zarządu. Rada poświęcała wiele uwagi następującym sprawom:

- kontroli działalności Zarządu spółki, poprzez systematyczne odbieranie od Zarządu informacji o bieżącej działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej, w tym sytuacji finansowej i rynkowej;
- realizacji przez Spółkę projektów inwestycyjnych, monitorowania stopnia ich zaawansowania oraz sposobów finansowania – poprzez odbieranie od Zarządu raportów o postępie w realizacji poszczególnych projektów developerskich;
- przestrzeganiu przez Fundusz zasad ładu korporacyjnego;
- wyborze audytora do badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej i kontroli jego niezależności oraz jakości współpracy z Zarządem;
- opiniowaniu propozycji treści porządków obrad walnych zgromadzeń;
- opiniowaniu nowych inicjatyw Zarządu w zakresie optymalizacji podatkowej projektów developerskich

3.2 Sprawozdanie z działalności Komitetu Wynagrodzeń.

3.2.1 Skład Komitetu

Obecnie istniejący w ramach Rady Nadzorczej Komitet Wynagrodzeń został powołany w dniu 3 marca 2011 roku w następującym składzie: a) Pan Paweł Turno, b) Pan Michał Kurzyński. Skład ten nie uległ zmianie do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

3.2.2 Zakres uprawnień Komitetu Wynagrodzeń

Do kompetencji i zadań Komitetu Wynagrodzeń w roku 2012 należały w szczególności:

a) doradzanie i rekomendowanie Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu,

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 jakiejkolwiek postaci (wynagrodzenie zasadnicze, premie),

d) 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 2012 roku Komitet Wynagrodzeń zrealizował zadanie polegające na ocenie i zaopiniowaniu propozycji udzielenia członkom Zarządu premii rocznych. Na posiedzeniu w dniu 21 marca 2012 roku Rada postanowiła o przyznaniu premii rocznych członkom Zarządu. Wysokość tych premii była opiniowana ustnie przez Komitet Wynagrodzeń na posiedzeniu Rady.

3.3 Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu

3.3.1 Skład Komitetu

W dniu 3 marca 2011 roku podjęto uchwałę o powołaniu Komitetu Audytu w składzie: Ewaryst Zagajewski, Rafał Lorek, Jan Rościszewski – skład ten pozostaje aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania. Członkiem Komitetu Audytu spełniającym kryteria niezależności wskazane w art. 56 ust. 3 pkt 1, 3 i 5 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, a także posiadającym wymagane kwalifikacje w zakresie rachunkowości jest Pan Ewaryst Zagajewski.

3.3.2 Zakres uprawnień Komitetu Audytu

W roku 2012 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) zapoznawanie 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 upublicznionych przez Spółkę w formie raportów okresowych, jak i wyjaśnień Zarządu składanych w związku

z tymi danymi. W tym zakresie Komitet Audytu dokonał analizy jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2012.

Komitet Audytu analizował propozycję Zarządu dotyczącą wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych za rok 2012, a także przedstawił Radzie stosowną rekomendację w tym zakresie. W oparciu o tę rekomendację Rada dokonała w dniu 30 maja 2012 roku wyboru spółki PKF Audyt Sp. z o.o., jako podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za 2012 rok. Komitet monitoruje wykonywanie czynności rewizji finansowej oraz jest odpowiedzialny za kontakt z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki.

3.3.4 Ocena stopnia niezależności procesu audytu

Szczególną uwagę Komitet Audytu poświęcił kwestii niezależności audytu zewnętrznego, a to z uwagi na okoliczność, iż kolejny raz z rzędu Zarząd rekomendował wybór PKF Audyt Sp. z o.o., jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki. Dla oceny stopnia niezależności zewnętrznego audytora Komitet Audytu zasięgnął szczegółowej informacji Zarządu nt. jakości współpracy z audytorem zewnętrznym. Wyjaśnień tych Zarząd udzielił na posiedzeniu w dniu 30 maja 2012 roku.

W ocenie Komitetu audyt zewnętrzny jest całkowicie niezależny. Komitetowi nie są znane jakiekolwiek naciski rynkowe, finansowe, hierarchiczne, polityczne czy też jakiekolwiek inne, które wpływałyby na przebieg, wynik i ocenę procesu audytu. Komitetowi nie jest znany także żaden przypadek stronniczości 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 sytemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce.

Zarząd Spółki jest organem odpowiedzialnym za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Kontrola wewnętrzna w Spółce została powierzona w głównej mierze Zarządowi i Radzie Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w ramach systemu kontroli wewnętrznej odpowiedzialna jest za:
a) zatwierdzanie i okresowe przeglądanie danych finansowych i informacji bieżących o stanie Spółki;
b) analizowanie głównych rodzajów ryzyka w działalności Spółki,
c) kontrola monitorowania przez Zarząd efektywności systemu kontroli wewnętrznej.

Zarząd w ramach systemu kontroli wewnętrznej jest odpowiedzialny za:
a) identyfikację i monitorowanie czynników ryzyka;
b) dokonywanie zmian w strukturze organizacyjnej Spółki, tak aby struktura ta jasno przyporządkowywała odpowiedzialność, uprawnienia i relacje podległości;
c) ustalanie odpowiednich zasad kontroli wewnętrznej;

d) monitorowanie adekwatności i efektywności systemu kontroli wewnętrznej.

Do podstawowych zasad kontroli wewnętrznej należą:

a) wewnętrzny podział obowiązków w procesie przygotowania sprawozdań finansowych,
b) prowadzenie bieżącego nadzoru nad działem rachunkowości,
c) poddawanie okresowych raportów finansowych przeglądowi oraz weryfikacji przez Radę Nadzorczą,
d) okresowy przegląd i badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta,
e) wewnętrzne procedury zawierania istotnych transakcji, polegające m.in. na obowiązku wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na transakcje o wartości powyżej 20% sumy bilansowej Funduszu według ostatniego bilansu,
f) autoryzacja sprawozdań finansowych przed publicznym ogłoszeniem,

W procesie kontroli wewnętrznej w Spółce stosuje się przede wszystkim następujące metody:

a) **kontrolę wstępną** – polegającą na badaniu dokumentów i założeń zamierzonych operacji, w szczególności analizie projektów umów, zamówień, zleceń, które powodują w przyszłości powstanie zobowiązań finansowych. Kontrola ta zapobiega powstaniu decyzji nieprawidłowych i jest w ocenie Spółki najbardziej efektywną kontrolą.
b) **kontrola następczą** – jej celem jest sprawdzanie operacji gospodarczych po ich wykonaniu. Ujawnione w toku tej kontroli nieprawidłowości powinny stanowić podstawę do wyciągnięcia odpowiednich wniosków i zastosowania kar wobec osób winnych. Wyniki tej kontroli są materiałem służącym do usprawnienia działalności w przyszłości, a szczególnie zapobieżenia powstaniu nieprawidłowości.

Dokumenty podlegające kontroli są sprawdzane pod kątem:

a) **merytorycznym** – to jest ustaleniu, czy operacje ujęte w dokumencie są zgodne ze stanem rzeczywistym, jak również z przepisami prawa. Kontroli merytorycznej dokonuje Zarząd przy udziale prawników Spółki oraz zewnętrznych firm doradztwa prawnego, a także przy zaangażowaniu pionu finansowego,
b) **formalnym** – czyli sprawdzeniu, czy dokument zawiera wszystkie cechy, takie jak: datę, pieczęcie, wykaz stron uczestniczących w operacji, czy jest kompletny i czytelny – kontrola wykonywana jest przez Zarząd przy udziale Dyrektora Korporacyjnego.
c) **rachunkowym** – to jest ustaleniu, czy nie występują błędy arytmetyczne w obliczeniach. Kontrolę wykonuje w tym zakresie członek Zarządu – Dyrektor Finansowy przy udziale pionu finansowego.

W trakcie roku Zarząd na bieżąco analizuje wyniki finansowe porównując je z przyjętymi 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.

Przeglądowi 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 zewnętrznych 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 2012 były:

- **Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi** – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

- **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. 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 w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.

- **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami** - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona 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 Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową (a w przypadku poręczenia go przez Emitenta – realizacja

poręczonego zobowiązania). W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

- **Ryzyko płynności** - Nieruchomości 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 Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.

- **Ryzyko zażądania wcześniejszej spłaty kredytu** - żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu może nastąpić w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową. Ewentualne wystąpienie takiej sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży części nieruchomości, co mogłoby odbić się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent 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.

- **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 - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu

- **Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego** – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.

- **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 Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

- **Ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury** - przepisy regulujące realizację projektów budowlanych (w tym m.in. Prawo budowlane) nakładają wymóg zapewnienia odpowiedniej infrastruktury, takiej jak przyłącza mediów, urządzenia do utylizacji lub drogi wewnętrzne. Mimo uzyskania pozytywnych wyników analizy prawno-

technicznej nieruchomości, brak wymaganej infrastruktury może spowodować, że realizacja danego projektu okaże się niemożliwa aż do momentu, gdy infrastruktura zostanie doprowadzona. Nie można ponadto wykluczyć, że właściwe organy administracyjne zażądają, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu developerskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej. Z powodu opóźnień w zapewnieniu infrastruktury, w szczególności na skutek czynników niezależnych i pozostających poza kontrolą Grupy, mogą wystąpić opóźnienia w finalizacji danego przedsięwzięcia lub znaczący nieplanowany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury, wpływające na pogorszenie rentowności realizowanych inwestycji. Mogłoby to wpłynąć negatywnie na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa przeprowadza analizy potrzeb infrastrukturalnych na danej działce na etapie poprzedzającym wykonanie projektu architektonicznego.

- **Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości**- koniunktura na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Grupy uzależniona jest od koniunktury na polskim rynku nieruchomości, determinowanej m.in. wielkością popytu na lokale mieszkaniowe, biurowe i handlowe, a także dostępnością środków finansowych dla klientów Grupy. Osłabienie popytu na nieruchomości oraz pogorszenie ogólnego klimatu inwestycyjnego w Polsce mogą przyczynić się do spadku rynkowych stawek najmu oraz cen sprzedaży nieruchomości (sprzedaży kompletnych budynków inwestorom lub sprzedaży poszczególnych lokali), a w konsekwencji mogą doprowadzić do pogorszenia wyników, sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju Grupy.

Audyt zewnętrzny oraz system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do sporządzanych sprawozdań finansowych w Spółce w roku obrotowym 2012, 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. 3.1 powyżej Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wykonywanie przez jej członków zadań im powierzonych. Rada wykonuje swój nadrzędny obowiązek polegający na stałym nadzorowaniu działalności Spółki i czynności Zarządu poprzez spotkania z Zarządem Spółki, podczas których omawiane są: aktualna sytuacja Spółki, sposób realizacji jej strategii, sytuacja finansowa z uwzględnieniem źródeł finansowania projektów inwestycyjnych oraz bieżąca płynność. Szczególną uwagę Rada przykładała do nadzoru nad procesami developerskimi związanymi z projektami „Plac Unii" oraz „Koneser", jako że projekty te aktualnie absorbują największą część środków i uwagi kadry zarządzającej. Rada Nadzorcza monitoruje także proces sprzedaży powierzchni mieszkań i wynajmu biur w projektach developerskich Spółki.

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 2012 ze swej kompetencji do przeprowadzenia rewizji stanu majątku Spółki. Badanie zlecone przez Radę biegłemu rewidentowi o uznanej renomie, jest zdaniem Rady wystarczające 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 2012.

4 Zwięzła ocena sytuacji Spółki

Rada Nadzorcza BBI Development NFI S.A., po analizie raportów śródrocznych oraz raportu rocznego za rok 2012 oraz po uzyskaniu niezbędnych wyjaśnień Zarządu przyjęła następującą zwięzłą ocenę sytuacji Spółki:

Do najistotniejszych zdarzeń, które nastąpiły w roku 2012 należą:

a) zawarcie przez spółkę celową Realty 3 Management Projekt Developerski 6 S.K.A. umów kredytowych na finansowanie dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych w projekcie „Koneser",
b) zawarcie przez spółkę Nowy Plac Unii S.A. istotnych umów najmu ze spółkami z Grupy ING w projekcie "Plac Unii" oraz Dalkia,
c) zawarcie przez spółkę Nowy Plac Unii umowy o roboty budowlane w projekcie "Plac Unii",
d) zawarcie umowy kredytu finansującego realizację przedsięwzięcia „Plac Unii"

Ogół tych zdarzeń Rada Nadzorcza ocenia jako realizacje założeń celów strategicznych Grupy Kapitałowej w stopniu satysfakcjonującym.

Warszawa, dnia 4 kwietnia 2013 roku.

Rafał Lorek

Paweł Turno

Michał Kurzyński

Włodzimierz Głowacki

Jan Rościszewski

Ewaryst Zagajewski