SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
BBI DEVELOPMENT S.A.
ZA ROK 2013

13 maja 2014 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 2013 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. 8

3.2.1 Skład Komitetu 8

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 sytemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce 10

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 2013.

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 2013 roku, który wykazuje stratę netto w wysokości 4.910 tys. zł;
- sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku, które wykazuje ujemną sumę dochodów całkowitych w kwocie 4.910 tys. zł.
- sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 286.844 tys. zł;
- sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 roku, które wykazuje zmniejszenie stanu kapitałów własnych o kwotę 4.910 tys. zł;
- sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku, które wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 430 tys. zł

b) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., w tym w szczególności:
- skonsolidowanego rachunku zysków i strat sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku, który wykazuje zysk netto 17.336 tys. zł;
- skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku, które wykazuje sumę całkowitych dochodów w kwocie 17.336 tys. zł;
- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 roku, które wykazuje po stronie pasywów i aktywów kwotę 507.740 tys. zł;
- sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku, wykazującego zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 17.157 tys. zł;
- skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku, wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1.688 tys. zł.

c) sprawozdania Zarządu Spółki z jej działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.

d) sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku oraz zasad sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

e) wniosku Zarządu Spółki w przedmiocie pokrycia straty 4.910 tys. netto z działalności Spółki w roku obrotowym 2013.



Na podstawie przeprowadzonego badania, w szczególności opierając się na opiniach i raportach niezależnego biegłego rewidenta – PKF Consult 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 2013 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 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.
2. działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w okresie objętym skonsolidowanym raportem rocznym od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wniosek Zarządu dotyczący pokrycia straty Spółki za rok obrotowy 2013 tym samym rekomendując Walnemu Zgromadzeniu pokrycie straty netto z działalności Spółki w roku 2013, w wysokości 4.910 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 2013 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 VII kadencji, która rozpoczęła się w dniu 26 czerwca 2013 r.

3.1.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2013 Rada Nadzorcza odbyła 6 posiedzeń. Rada podejmowała również uchwały w trybie poza posiedzeniami.

Pierwsze posiedzenie Rady odbyło się dnia **04 kwietnia 2013 roku**. Głównym celem posiedzenia było omówienie wyników finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2012.

Rada otrzymała pisemny materiał podsumowujący najistotniejsze elementy mające wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki w roku obrotowym 2012. Jednocześnie Zarząd poinformował Radę w sposób wyczerpujący o bieżącej sytuacji w Spółce oraz etapach realizacji poszczególnych projektów developerskich.

Posiedzenie to było również poświęcone powinnościom Rady związanym z roczną oceną działalności Spółki oraz jej sprawozdań finansowych. Rada przyjęła sprawozdanie Rady za rok 2012, obejmujące: a) sprawozdanie Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2012 roku, a także z oceny wniosku Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2012 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 Nadzorca podjęła uchwałę w sprawie udzielenia członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków.

Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem dwuletniej kadencji Członków Zarządu, podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu BBI Development S.A. na kolejną, X kadencję. Skład Zarządu nie uległ zmianie.

Ponadto Rada omówiła i podjęła uchwały związane ze zmianami kontraktów menadżerskich i ustalenia premii dla Członków Zarządu Spółki.

Kolejne posiedzenie Rady odbyło się **24 kwietnia 2013 roku.** Na tym posiedzeniu zostały przedstawione i omówione podstawowe założenia Regulaminu Organizacyjnego Biura Kontroli Wewnętrznej (BKW) funkcjonującego w BBI Development S.A. Następnie zostały omówione kompetencje BKW w zakresie informacyjnym, monitoringu oraz współpracy i kontroli, a także struktura organizacyjna BKW.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z dokumentami podjęła uchwałę w sprawie rekomendowania Zarządowi przyjęcia Regulaminu Organizacyjnego Biura Kontroli Wewnętrznej w BBI Development S.A. oraz Zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej.

Ponadto na posiedzeniu została omówiona rentowność projektów PD1 oraz PD10.

Następne posiedzenie Rady odbyło się **19 czerwca 2013 roku.** Głównym tematem posiedzenia było omówienie prognozy płynności Spółki oraz przedstawienie pisemnego raportu na temat ryzyk operacyjnych Spółki w okresie do końca 2013 r.

Ponadto dyrektor Biura Kontroli Wewnętrznej (BKW) przedstawił Radzie, będący efektem pracy BKW i Zarządu, analityczny raport kosztów ogólnych Spółki w okresie 2012 roku i 1. kwartału 2013 roku oraz raport na temat porównania struktury realizowanej w Grupie sprzedaży poprzez siły wewnętrzne i outsourcing.

Jednocześnie Zarząd poinformował Radę w sposób wyczerpujący o bieżącej sytuacji w Spółce oraz etapach realizacji poszczególnych projektów developerskich.

Kolejne posiedzenie Rady odbyło się **25 września 2013 roku.** Na tym posiedzeniu Rada Nadzorcza, z uwagi na okoliczność, iż posiedzenie było pierwszym posiedzeniem Rady Nadzorczej nowej, VII kadencji, powołanej na walnym zgromadzeniu Spółki w dniu 26 czerwca 2013 roku, dokonała wyboru Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego oraz Sekretarza Rady Nadzorczej.

Ponadto omówiony został raport półroczny Spółki, z uwzględnieniem głównych czynników, jakie wpłynęły na poziom przychodów i kosztów oraz ostateczny wynik Spółki w omawianym okresie. BKW przedstawiło analizę struktury kosztów ogólnych Grupy za okres 1 półrocza 2013 r. BKW przedstawiło Radzie wnioski i rekomendacje bazujące na analizie kosztów ogólnych. Rekomendacje dotyczyły planowanych działań w obszarze organizacyjnym. Zarząd Spółki omówił szczegółowo stan realizacji poszczególnych przedsięwzięć developerskich prowadzonych przez Spółę, ze szczególnym uwzględnieniem przygotowań do otwarcia centrum handlowego Plac Unii w Warszawie oraz realizacji projektu Koneser.

Następne posiedzenie Rady odbyło się **28 listopada 2013 roku.** Przedmiotem obrad było omówienie zagadnień związanych z działalnością i zamierzeniami Zarządu w odniesieniu do roli funduszu IMMOBILIA FUND SIF SICAV z siedzibą w Luksemburgu w procesie restrukturyzacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

Rada Nadzorcza wybrała ponadto członków Komitetu Audytu oraz Komitetu Wynagrodzeń

Na ostatnim posiedzeniu Rady w roku 2013, tj. w dniu **19 grudnia 2013** roku Rada wysłuchała informacji Zarządu nt. bieżącej działalności Spółki i Grupy Kapitałowej. Omówiono także prognozę bieżącej płynności Spółki oraz ryzyk związanych z działalnością

Spółki w okresie najbliższych miesięcy, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów płynności Spółki w kontekście transzy obligacji zapadających w lutym 2014 r. BKW przedstawiło status realizowanych prac.

Poza posiedzeniami Rada podjęła również uchwały w drodze głosowania pisemnego za pomocą faxu i poczty elektronicznej. Przedmiotem tych głosowań było przyjęcie uchwał w sprawie zaopiniowania porządku obrad walnego zgromadzenia Spółki oraz wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Do najważniejszych decyzji Rady w 2013 roku należały:

a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2013,
b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2012 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2012,
c) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady i jej komitetów,
d) dokonanie oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce,
e) dokonanie oceny pracy Rady Nadzorczej oraz zwięzłej oceny sytuacji Spółki,
f) powołanie członków Zarządu X kadencji;
g) zatwierdzenie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej oraz rekomendowanie Zarządowi przyjęcia Regulaminu Organizacyjnego Biura Kontroli Wewnętrznej oraz zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej do wewnętrznych regulacji organizacyjnych Emitenta;
h) powołanie członków Komitetu Audytu oraz członków Komitetu Wynagrodzeń;
i) uchwały dotyczące działań restrukturyzacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. przy udziale funduszu IMMOBILIA FUND SIF SICAV z siedzibą w Luksemburgu.

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, poprzez systematyczne odbieranie od Zarządu informacji o bieżącej działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej;
- 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 Emitenta zasad ładu korporacyjnego;
- wyborze audytora do badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej oraz kontroli jego niezależności oraz jakości współpracy z Zarządem;
- opiniowaniu propozycji treści porządków obrad walnych zgromadzeń;

Rok 2013 był rokiem intensywnej współpracy Rady Nadzorczej z nowoutworzonym Biurem Kontroli Wewnętrznej. Sprawy dotyczące systemu kontroli wewnętrznej i zarzadzania ryzykiem stawały kilkukrotnie na porządkach posiedzeń.

3.2 Sprawozdanie z działalności Komitetu Wynagrodzeń.

3.2.1 Skład Komitetu

Obecnie istniejący w ramach Rady Nadzorczej Komitet Wynagrodzeń został powołany w dniu 28 listopada 2013 roku w następującym składzie: a) Pan Paweł Turno - Przewodniczący, 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 2013 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 2013 roku Komitet Wynagrodzeń zrealizował zadanie polegające na ocenie i zaopiniowaniu propozycji udzielenia członkom Zarządu premii rocznych oraz zmiany kontraktów menadżerskich. Na posiedzeniu w dniu 4 kwietnia 2013 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 28 listopada 2013 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 2013 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 raportami okresowymi i corocznymi zaudytowanymi sprawozdaniami finansowymi Spółki oraz (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 Spółki;
g) ścisła współpraca z BKW, zwłaszcza w zakresie kontroli kosztów.

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, a także raportów śródrocznych.

Komitet Audytu analizował propozycję Zarządu dotyczącą wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych za rok 2013, a także przedstawił Radzie stosowną rekomendację w tym zakresie. W oparciu o tę rekomendację Rada dokonała w dniu 29 maja 2013 roku wyboru spółki "PKF Consult Sp. z o.o." (dawny "PKF Audyt Sp. z o.o."), jako podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za 2013 rok. Komitet monitoruje wykonywanie czynności rewizji finansowej oraz jest odpowiedzialny za kontakt z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki.

Powołanie BKW spowodowało, że Komitet Audytu stał się naturalną strukturą Rady ściśle współpracującą z BKW, zwłaszcza w zakresie analiz sytuacji finansowej Spółki oraz kontroli kosztów jej funkcjonowania.

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 Consult Sp. z o.o." (dawny "PKF Audyt Sp. z o.o."), jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki.
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.

Na wniosek Rady Nadzorczej została utworzona w Spółce w dniu 27 marca 2013 komórka organizacyjna Biuro Kontroli Wewnętrznej (BKW). Nowo powołanej komórce zostały powierzone zadania, zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Biura Kontroli Wewnętrznej w BBI Development SA, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą i przyjętym uchwałą przez Zarząd Spółki w dniu 22 maja 2013r. Pracą BKW kieruje Dyrektor BKW. Dyrektor BKW został powoływany przez Zarząd spośród osób rekomendowanych przez Radę Nadzorczą. Osoba zajmująca stanowisko Dyrektora BKW posiada odpowiednie kwalifikacje i umiejętności do wykonywania powierzonych jej zadań, posiada konieczne doświadczenie w zakresie finansów i rachunkowości, a nadto cechuje się postawą etyczną niezbędną dla właściwego wykonywania obowiązków Dyrektora BKW.

Zadaniem Biura Kontroli Wewnętrznej jest badanie i ocena w sposób niezależny i obiektywny adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz opiniowanie systemu zarządzania Spółką, w tym skuteczności zarządzania ryzykiem związanym z działalnością Spółki. Biuro Kontroli Wewnętrznej kontroluje i dokonuje oceny działalności poszczególnych jednostek organizacyjnych Spółki oraz przeprowadza badania w podmiotach zależnych Spółki, w zakresie zgodności ich działania z wewnętrznymi aktami normatywnymi, jak również pod względem ich efektywności, racjonalności oraz ponoszonego ryzyka. Biuro Kontroli Wewnętrznej jest także odpowiedzialne za określanie i dokonywanie oceny skuteczności i efektywności funkcjonujących w Spółce mechanizmów kontroli wewnętrznej, również w zakresie wdrożenia niezbędnych narzędzi i monitoringu służącym osiągnięciu powyższych celów.

Rada Nadzorcza sprawuje bezpośredni nadzór nad funkcjonowaniem systemu kontroli wewnętrznej oraz ocenia jego adekwatność i skuteczność. Biuro Kontroli Wewnętrznej raportuje bezpośrednio do Rady Nadzorczej Spółki z kopią do wiadomości Prezesa Zarządu Spółki. Pod względem organizacyjnym Biuro Kontroli Wewnętrznej podlega Prezesowi Zarządu Spółki.

W ramach powierzonych BKW kompetencji, znalazło się m.in. informowanie Zarządu i Rady Nadzorczej o wynikach przeprowadzonych kontroli oraz przekazywanie Radzie Nadzorczej okresowo, co najmniej raz w roku zbiorczej informacji na temat stwierdzonych nieprawidłowości i wniosków wynikających z przeprowadzonych audytów wewnętrznych oraz działań naprawczych podejmowanych w celu usunięcia nieprawidłowości. BKW monitoruje we współpracy z wyższa kadrą kierowniczą oraz wspiera realizację działań naprawczych, mających na celu eliminację problemów stwierdzonych w trakcie kontroli wewnętrznych. BKW wykonuje oraz nadzoruje doraźne kontrole wewnętrzne, po otrzymaniu informacji o nieprawidłowościach w danym obszarze działalności Spółki lub na wniosek Prezesa Zarządu lub Rady Nadzorczej.

BKW opracowało nowe ogólne *Zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej w BBI Development*. Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą dokument został przyjęty i zaimplementowany organizacyjnie uchwałą Zarządu w dniu 22 maja 2013r. Podstawowym celem, jakiemu podporządkowane są *Zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej* jest nadzór nad efektywnością działania Grupy. System kontroli wewnętrznej pełni kluczową rolę w zarządzaniu ryzykiem i w istotnym stopniu wspomaga realizację celów strategicznych Spółki.

System kontroli wewnętrznej obejmuje:

- Samokontrolę prawidłowości wykonywania własnej pracy.
- Kontrolę funkcjonalną, której celem jest zapewnienie zgodności wykonywanych czynności z procedurami, instrumentami kontroli wewnętrznej, limitami i przepisami oraz bieżące oddziaływanie i reagowanie na nieprawidłowości i uchybienia, a także monitorowanie efektywności wdrożonych instrumentów kontrolnych.
- Kontrolę instytucjonalną, sprawowaną przez BKW.

Działalność kontrolna wykonywana jest przez porównywanie stanów faktycznych z postulowanymi lub pożądanymi, to jest wyznaczonymi przez obowiązujące unormowania (normy prawne, organizacyjne, techniczno-produkcyjne, ekonomiczne i finansowe) oraz decyzje wynikające z zarządzeń, ogólnych zasad wiedzy, w tym zasad racjonalnego i efektywnego działania. Przeprowadzane kontrole oceniają kontrolowaną działalność z punktu widzenia następujących kryteriów:

- sprawności organizacji,
- celowości,
- gospodarności,
- rzetelności,
- legalności.

Kontrola wewnętrzna prowadzona jest we wszystkich fazach działalności w formie kontroli:

- wstępnej – kontrola decyzji i zamierzeń,
- bieżącej – kontrola wykonywanych operacji,
- następczej – kontrola zakończonych operacji.

Szczegółowe zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej regulują także, obok podstawowych zasad samokontroli i kontroli funkcjonalnej, obowiązki jednostki zależnej lub komórki organizacyjnej w toku kontroli instytucjonalnej, prawa i obowiązki kontrolujących w trakcie wykonywania kontroli instytucjonalnej, a także wskazują ogólne zasady postępowania w sytuacjach nietypowych.

W ocenie Rady Nadzorczej najistotniejszymi czynnikami ryzyka w działalności Spółki w roku 2013 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 2013, był realizowany zgodnie z obowiązującymi w Spółce procedurami sporządzania i zatwierdzania raportów i sprawozdań finansowych.

Rada pozytywnie ocenia powołane w Spółce BKW i od początku ściśle współpracuje z BKW w celu pozyskania informacji, które umożliwią Radzie ocenę systemu kontroli wewnętrznej i zarzadzania ryzykiem. Rada nie zgłasza zastrzeżeń, co do funkcjonowania BKW i pozytywnie ocenia rolę tej komórki w procesie kontroli wewnętrznej. Jej powołanie było w ocenie Rady konieczne z uwagi na istniejącą w Spółce potrzebę zinstytucjonalizowania kontroli wewnętrznej i wprowadzenia bardziej szczegółowych procedur tej kontroli, w tym w szczególności w zakresie raportowania wewnętrznego, które funkcjonowało dotychczas w Spółce w sposób ograniczony.

Rada nie ujawniła istotnych nieprawidłowości w systemie kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem i ocenia, iż system ten funkcjonuje prawidłowo.

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.

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 2013 ze swej kompetencji do przeprowadzenia rewizji stanu majątku Spółki.

Istotnym wsparciem dla działalności rady jest powołane w toku 2013 roku Biuro Kontroli Wewnętrznej. Rada była przychylna powołaniu tej komórki od samego początku i aktywnie współdziałała przy określeniu zadań oraz ustaleniu pozycji BKW w strukturze Spółki. Także to działanie Rady należy ocenić pozytywnie.

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 2013.

4 Zwięzła ocena sytuacji Spółki

Rada Nadzorcza BBI Development S.A., po analizie raportów śródrocznych, raportu rocznego za rok 2013 oraz po uzyskaniu niezbędnych wyjaśnień Zarządu pozytywnie oceniła sytuację Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem oddania do użytkowania w październiku 2013r. kluczowej inwestycji Plac Unii oraz pozyskiwania renomowanego partnera w projekcie Koneser.

Warszawa, dnia 13 maja 2014 roku.

Rafał Lorek

Paweł Turno

Michał Kurzyński

Włodzimierz Głowacki

Jan Rościszewski

Ewaryst Zagajewski