# SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
# BBI DEVELOPMENT S.A.
# ZA ROK 2016

**12 kwietnia 2017 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 II. Z.10 Zbioru Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016.

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 2016 ..... 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 ..... 9

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 ..... 14**

## 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 2016.

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 2016 roku, który wykazuje stratę netto w wysokości 9.222 tys. zł;
- sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku, które wykazuje sumę dochodów całkowitych w kwocie -9.222 tys. zł.
- sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 298.872 tys. zł;
- sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 roku, które wykazuje zmniejszenie stanu kapitałów własnych o kwotę 9.579 tys. zł;
- sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku, które wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 44 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 2016 roku, który wykazuje stratę netto 5.224 tys. zł;
- skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku, które wykazuje sumę całkowitych dochodów w kwocie -5.224 tys. zł;
- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 roku, które wykazuje po stronie pasywów i aktywów kwotę 391.685 tys. zł;
- sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku, wykazującego zmniejszenie kapitałów własnych o kwotę 27.208 tys. zł;
- skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku, wykazującego zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę 7.646 tys. zł.

c) sprawozdania Zarządu Spółki z jej działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.

d) sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz zasad sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

e) wniosku Zarządu Spółki w przedmiocie pokrycia straty w wysokości 9.222 tys. netto z działalności Spółki w roku obrotowym 2016.

Na podstawie przeprowadzonego badania, w szczególności opierając się na opiniach i raportach niezależnego biegłego rewidenta – PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. - 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 2016 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 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.
2. działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w okresie objętym skonsolidowanym raportem rocznym od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wniosek Zarządu dotyczący pokrycia straty netto Spółki za rok obrotowy 2016 tym samym rekomendując Walnemu Zgromadzeniu pokrycie straty netto z działalności Spółki w roku 2016, w wysokości 9.222 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 2016 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

- Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,
- Pan Włodzimierz Głowacki – Członek Rady,
- Pan Maciej Matusiak – Członek Rady,
- Pan Rafał Lorek- Członek Rady,
- Pan Jan Emeryk Rościszewski - Członek Rady
- Pan Maciej Radziwiłł – Członek Rady.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

- Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,
- Pan Maciej Radziwiłł – Zastępca Przewodniczącego Rady,
- Pan Maciej Matusiak – Sekretarz Rady,
- Pan Artur Lebiedziński - Członek Rady,
- Pan Jan Emeryk Rościszewski - Członek Rady
- Pan Karol Żbikowski – Członek Rady.

W skład Rady Nadzorczej BBI Development S.A. na dzień przekazania niniejszego sprawozdania wchodzą: Pan Maciej Matusiak, Pan Artur Lebiedziński, Pan Jan Emeryk Rościszewski, Pan Paweł Turno, Pan Maciej Radziwiłł oraz Pan Karol Żbikowski.

Obecna Rada Nadzorcza jest Radą VIII kadencji, która rozpoczęła się w dniu 28 czerwca 2016 roku.

Kryteria niezależności członków Rady Nadzorczej określone w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej 2005/162/WE z dnia 15 lutego 2005 roku spełniają: Pan Maciej Matusiak, Pan Artur Lebiedziński, Pan Jan Emeryk Rościszewski oraz Pan Karol Żbikowski.

### 3.1.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2016 Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń. Poza formalnymi spotkaniami, Rada Nadzorcza pozostawała w stałym kontakcie z Zarządem Spółki wyrażającym się nie tylko

wymianą korespondencji, ale także bezpośrednimi spotkaniami dotyczącymi bieżących spraw Spółki.

Pierwsze posiedzenie Rady odbyło się dnia **13 stycznia 2016** roku. Na posiedzeniu została omówiona sytuacja finansowa Spółki oraz stan poszczególnych projektów developerskich, ze szczególnym uwzględnieniem projektu Centrum Marszałkowska, w tym postępu komercjalizacji, rozmów z potencjalnymi najemcami, współpracy ze Spółdzielnią Społem. Został omówiony projekt Złota 44, w zakresie koordynacji prac oraz planowanego terminu zakończenia realizacji przedsięwzięcia, a także omówiono postęp w sprzedaży mieszkań. Ponadto został omówiony budżet spółki BBI Development na rok 2016, obejmujący w szczególności koszty osobowe, koszty ogólne oraz planowane przychody Spółki.

Kolejne posiedzenie Rady odbyło się **29 marca 2016 roku**. Głównym celem posiedzenia było omówienie wyników finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2015. Posiedzenie to było poświęcone powinnościom Rady związanym z roczną oceną działalności Spółki oraz jej sprawozdań finansowych. Rada przyjęła sprawozdanie Rady za rok 2015, obejmujące: a) sprawozdanie Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2015 roku, a także z oceny wniosku Zarządu w przedmiocie podziału zysku netto za rok obrotowy 2015 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 Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie udzielenia członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków oraz uchwały w sprawie powołania dotychczasowych członków Zarządu na kolejną, XI kadencję, która rozpoczęła się z dniem odbycia Zwyczajnego walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2015. Rada otrzymała pisemny materiał podsumowujący najistotniejsze elementy mające wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki w roku obrotowym 2015, dodatkowo została omówiona sytuacja finansowa Spółki. Ponadto Rada omówiła i podjęła uchwały związane z ustaleniem premii dla Członków Zarządu Spółki. Na tym posiedzeniu zostało również przedstawione sprawozdanie z działalności Biura Kontroli Wewnętrznej (BKW) funkcjonującego w BBI Development S.A. Omówiono także skup akcji własnych oraz szczegółową sytuację w projektach deweloperskich, m.in. Centrum Marszałkowska oraz Centrum Praskie Koneser.

Kolejne posiedzenie Rady odbyło się w dniu **8 czerwca 2016 roku**. Na posiedzeniu została omówiona aktualną sytuacja finansowa Spółki oraz stan poszczególnych projektów developerskich, ze szczególnym uwzględnieniem m.in. projektu Centrum Praskie Koneser (informacja o postępie komercjalizacji oraz o zaawansowaniu prac budowlanych w części podziemnej kompleksu Koneser, prowadzonej przez firmę Erbud - poziom zerowy oraz budynek Google - oraz o postępach w przetargu na piętra naziemne), projektu Złota 44 (informacja o postępach prac oraz o planowanym na pierwszy kwartał 2017 r. odbiorze przez PINB), projektu Centrum Marszałkowska (informacje o podpisaniu listu intencyjnego z potencjalnym inwestorem, zainteresowanym nabyciem gotowego projektu po jego ukończeniu, oraz Generalnym Wykonawcy (firma DORACO), który rozpoczął prace budowlane). Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali pisemny materiał zawierający raport w sprawie ryzyk związanych z działalnością Spółki w okresie najbliższego roku, który został omówiony przez Zarząd Spółki. Ponadto Członkom Rady Nadzorczej zostały przedstawione podstawowe założenia programu skupu akcji własnych, który był przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki. Na przedmiotowym posiedzeniu Rada dokonała wyboru spółki "PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.", jako podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za 2016 rok. Na tym posiedzeniu w związku z wejściem w życie, w dniu 3 lipca 2016 roku, rozporządzenia w sprawie nadużyć na rynku (Nr 596/2014) Członkom Rady Nadzorczej została przedstawiona i omówiona prezentacja multimedialna dot. najistotniejszych zmian oraz konsekwencji prawnych. W poszczególnych punktach prezentacji omówione zostały a) transakcje *insiderów*

(raportowanie o transakcjach, procedura raportowania, listy osób zarządzających i nadzorujących oraz osób z nimi blisko związanych, okresy zamknięte), b) nowa definicja informacji poufnej (informacja etapowa, opóźnienie informacji poufnej), c) nowe (*Transparency* II) i planowane (MAD II) wysokości sankcji administracyjnych za naruszenie obowiązków notyfikacyjnych i informacyjnych.

Kolejne posiedzenie Rady odbyło się **14 września 2016 roku**. Na wstępie tego posiedzenia Rada Nadzorcza ukonstytuowała się oraz powołała członków Komitetu Audytu oraz Wynagrodzeń. Na posiedzeniu omawiana była sytuacja finansową spółki oraz stan poszczególnych projektów developerskich w powiązaniu z cyklicznym raportem o ryzykach. Zarząd przedstawił sytuacje w projektach, m.in. w projekcie Centrum Praskie Koneser, w zakresie postępów prac w części mieszkaniowej i komercyjnej, realizowanej wspólnie z Librecht&Wood, a także w zakresie komercjalizacji i adaptacji powierzchni do wymagań klientów, w zakresie projektu Centrum Marszałkowska, w szczególności postępów prac generalnego wykonawcy i bezpieczeństwa budowy, planach i postępach komercjalizacji, w części poświęconej projektowi Złota 44, w szczególności o transakcji sprzedaży mieszkań funduszowi Catella oraz o postępach w sprzedaży i w pracach wykończeniowych. Ponadto na posiedzeniu został przedstawiony Członkom Rady materiał w zakresie przepisów MAD i MAR.

Ostatnie posiedzenie Rady w roku 2016, odbyło się **8 listopada 2016 roku**. Przedmiotem obrad było omówienie aktualnej sytuacji finansowej Spółki oraz stan poszczególnych projektów. Omówienie obejmowało m.in. projekt Centrum Marszałkowska (w zakresie postępu prac i rozmów ze Spółdzielnią Społem) projektu Koneser (w zakresie postępów sprzedaży w części mieszkaniowej i prac generalnego wykonawcy), projektu Złota 44 (informacja o zaawansowaniu sprzedaży mieszkań), Roma Tower (w zakresie postępowań dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego) oraz Centrum Praskie Koneser (część biurowo – handlowa, w szczególności postęp prac, finansowania i komercjalizacji).

Do najważniejszych decyzji Rady w 2016 roku należały:

a) wybór PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. - podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2016,
b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2015 roku, a także z oceny wniosku Zarządu w przedmiocie podziału zysku netto za rok obrotowy 2015,
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,

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;
- 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 2016 był rokiem ścisłej współpracy Rady Nadzorczej z Biurem Kontroli Wewnętrznej. Sprawy dotyczące systemu kontroli wewnętrznej i zarzadzania ryzykiem stawały na porządkach posiedzeń m.in. w dniu 29 marca 2016 roku, na którym Radzie Nadzorczej zostało przedstawione sprawozdania z działalności BKW w roku 2015, oraz 8 czerwca 2016 roku, 14 września 2016 r. i 8 listopada 2016 roku.

## 3.2 Sprawozdanie z działalności Komitetu Wynagrodzeń.

### 3.2.1 Skład Komitetu

Obecnie istniejący w ramach Rady Nadzorczej Komitet Wynagrodzeń został powołany w dniu 14 września 2016 r.
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzą: Pan Paweł Turno, Pan Maciej Radziwiłł oraz Pan Karol Żbikowski.

W roku 2016 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu.

### 3.2.2 Zakres uprawnień Komitetu Wynagrodzeń

Do kompetencji i zadań Komitetu Wynagrodzeń w roku 2016 należały w szczególności:

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

b) przedkładanie Radzie rekomendacji, co do wysokości wynagrodzenia członków Zarządu w jakiejkolwiek postaci (wynagrodzenie zasadnicze, premie),

c) dokonywanie oceny wynagrodzeń otrzymywanych przez członków Zarządu w odniesieniu do zakresu ich obowiązków oraz sposobu ich wykonywania oraz przedstawianie tej oceny Radzie,

d) monitorowaniu poziomu i struktury wynagrodzeń członków Zarządu oraz rekomendowanie Radzie określonych rozwiązań w tym zakresie.

### 3.2.3 Opis głównych działań Komitetu Wynagrodzeń

W 2016 roku Komitet Wynagrodzeń realizował zadania polegające m.in. na ocenie zasad wynagradzania Zarządu oraz opiniowaniu propozycji udzielenia członkom Zarządu premii rocznych.

Komitet Wynagrodzeń nie odbywał odrębnych posiedzeń, ale jego członkowie spotykali się i wykonywali swe obowiązki w ramach bądź przy okazji posiedzeń Rady Nadzorczej.

## 3.3 Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu

### 3.3.1 Skład Komitetu

Obecnie istniejący w ramach Rady Nadzorczej Komitet Audytu został powołany w dniu 14 września 2016 r.
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Komitetu Audytu wchodzą: Pan Jan Rościszewski- Przewodniczący, Pan Artur Lebiedziński, oraz Pan Maciej Matusiak.

### 3.3.2 Zakres uprawnień Komitetu Audytu

W roku 2016 Komitet Audytu wykonywał następujące kompetencje i zadania:

a) 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,
b) wspieranie Rady w zakresie monitorowania rzetelności informacji finansowych przedstawianych przez Spółkę, poprzez formułowanie ocen i rekomendacji,
c) monitorowanie niezależności zewnętrznego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych oraz jego obiektywizmu, a także informowanie Rady o wszelkich dostrzeżonych nieprawidłowościach w tym zakresie,
d) dokonywanie przeglądu systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz przedstawianie Radzie wyników tego przeglądu,
e) 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,
f) utrzymywanie stałego kontaktu z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki;

### 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 2015, a także raportów śródrocznych.

Komitet Audytu analizował propozycję Zarządu dotyczącą wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych za rok 2016, a także przedstawił Radzie stosowną rekomendację w tym zakresie. W oparciu o tę rekomendację Rada dokonała w dniu 8 czerwca 2016 roku wyboru spółki "PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.", jako podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za 2016 rok. Komitet monitoruje wykonywanie czynności rewizji finansowej oraz jest odpowiedzialny za kontakt z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki.

### 3.3.4 Komitet Audytu nie odbywał odrębnych posiedzeń, ale jego członkowie spotykali się i wykonywali swe obowiązki w ramach bądź przy okazji posiedzeń Rady Nadzorczej. Ocena stopnia niezależności procesu audytu

Szczególną uwagę Komitet Audytu poświęcił kwestii niezależności audytu zewnętrznego, a to z uwagi na okoliczność, iż "PKF Consult Sp. z o.o." był wybrany jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Spółki również w poprzednich latach.
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. Firma audytorska dokonywała cyklicznych zmian głównego biegłego rewidenta prowadzącego badanie Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 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 2013 r. 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 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 oraz 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 sprawności organizacji, celowości, gospodarności, rzetelności i legalności. Kontrola wewnętrzna prowadzona jest we wszystkich fazach działalności w formie kontroli wstępnej – kontrola decyzji i zamierzeń, bieżącej – kontrola wykonywanych operacji, oraz 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 2016 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 upadłośc**i – 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 niewywiązywania 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 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 2016, 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. W dniu 29 marca 2016 roku Rada Nadzorcza otrzymała w formie dokumentu Sprawozdanie Biura Kontroli Wewnętrznej z działalności w roku 2015.
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 2016 ze swej kompetencji do przeprowadzenia rewizji stanu majątku Spółki.
Istotnym wsparciem dla działalności rady jest 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 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 2016.

# 4 Zwięzła ocena sytuacji Spółki

Poniżej została przedstawiona ocena sytuacji Spółki dokonana przez Radę Nadzorczą, a obejmująca w szczególności:

a) ocenę systemów kontroli wewnętrznej, zarzadzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego;
b) ocenę sposobu wypełniania przez spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego;

Rada Nadzorcza BBI Development S.A., po analizie raportów śródrocznych oraz raportu rocznego za rok 2016 oraz po uzyskaniu niezbędnych wyjaśnień Zarządu pozytywnie oceniła sytuację Spółki.

W zakresie systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz audytu wewnętrznego Rada Nadzorcza oceniła, iż systemy rzetelnie i jasno realizują swoje funkcje we wszystkich istotnych aspektach, spółka należycie wypełnia obowiązki informacyjne dotyczące ładu korporacyjnego, dbając przy tym o przestrzeganie zasad CSR (*Corporate Social Responsibility)*.

Spółka nie prowadzi działalności sponsoringu, działalności charytatywnej ani aktywności o zbliżonym charakterze i nie posiada odrębnej polityki w tym zakresie.

Warszawa, dnia 12 kwietnia 2017 roku.

Artur Lebiedziński | Maciej Matuslak | Maciej Radziwiłł

Jan Emeryk Rościszewski | Paweł Turno | Karol Żbikowski