SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
BBI DEVELOPMENT S.A.
ZA ROK 2015

29 marca 2016 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 podziału zysku netto za rok obrotowy 2015 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 9

3.3 Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu 9

3.3.1 Skład Komitetu 9

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 10

3.4 Ocena sytemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce 10

3.5 Ocena pracy Rady Nadzorczej 14

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 podziału zysku netto za rok obrotowy 2015.

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 2015 roku, który wykazuje zysk netto w wysokości 29.964 tys. zł;
- sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku, które wykazuje dodatnią sumę dochodów całkowitych w kwocie 29.964 tys. zł.
- sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 317.067 tys. zł;
- sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 roku, które wykazuje zwiększenie stanu kapitałów własnych o kwotę 29.764 tys. zł;
- sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku, które wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 380 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 2015 roku, który wykazuje stratę netto 3.390 tys. zł;
- skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku, które wykazuje sumę całkowitych dochodów w kwocie -3.390 tys. zł;
- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 roku, które wykazuje po stronie pasywów i aktywów kwotę 476.710 tys. zł;
- sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku, wykazującego zmniejszenie kapitałów własnych o kwotę 14.632 tys. zł;
- skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku, wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 4.790 tys. zł.

c) sprawozdania Zarządu Spółki z jej działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.

d) sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz zasad sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

e) wniosku Zarządu Spółki w przedmiocie podziału zysku 29.964 tys. netto z działalności Spółki w roku obrotowym 2015.

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 2015 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 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.
2. działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w okresie objętym skonsolidowanym raportem rocznym od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wniosek Zarządu dotyczący podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2015 tym samym rekomendując Walnemu Zgromadzeniu podział zysku netto z działalności Spółki w roku 2015, w wysokości 29.964 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 2015 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 2015 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.

W skład Rady Nadzorczej BBI Development S.A. na dzień przekazania niniejszego sprawozdania wchodzą: Pan Włodzimierz Głowacki, Pan Maciej Matusiak, Pan Rafał Lorek, Pan Jan Emeryk Rościszewski, Pan Paweł Turno, oraz Pan Maciej Radziwiłł.

Obecna Rada Nadzorcza jest Radą VII kadencji, która rozpoczęła się w dniu 26 czerwca 2013 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 Rafał Lorek, Pan Jan Emeryk Rościszewski oraz Pan Włodzimierz Głowacki.

3.1.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2015 Rada Nadzorcza odbyła 6 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 **11 lutego 2015 roku**. Na posiedzeniu została omówiona sytuacja finansowa spółki oraz stan poszczególnych projektów developerskich, ze szczególnym uwzględnieniem projektu Plac Unii w związku z rozliczeniami związanymi z nabywcą (Invesco), Centrum Marszałkowska, Koneser – informacja o sprzedaży w części mieszkaniowej, oraz Złota 44 – Członkowie Rady Nadzorczej zostali poinformowani o zawartej umowie z INSO na realizację (dokończenie) inwestycji, o planowanych szacunkach dotyczących cen sprzedaży, o terminie rozpoczęcia sprzedaży oraz o planowanych terminach realizacji i odbiorów. Ponadto odbyło się spotkanie z przedstawicielami spółki CC Group odpowiedzialnej w BBID za realizację strategii IR i PR, którzy przedstawili prezentację na temat obecnej sytuacji na rynku kapitałowym oraz postrzegania na nim Spółki w porównaniu do innych developerów.

Kolejne posiedzenie Rady odbyło się **22 kwietnia 2015 roku.** Głównym celem posiedzenia było omówienie wyników finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2014.

Posiedzenie to było poświęcone powinnościom Rady związanym z roczną oceną działalności Spółki oraz jej sprawozdań finansowych. Rada przyjęła sprawozdanie Rady za rok 2014, obejmujące: a) sprawozdanie Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2014 roku, a także z oceny wniosku Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2014 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.

Rada otrzymała pisemny materiał podsumowujący najistotniejsze elementy mające wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki w roku obrotowym 2014. Dodatkowo został szczegółowo omówiony budżet Spółki na rok 2015 oraz plan przepływów finansowych, a także założenia modelu wyceny aktywów Spółki.

Ponadto Rada omówiła i podjęła uchwały związane z ustaleniem wynagrodzeń oraz premii dla Członków Zarządu Spółki.

Na tym posiedzeniu zostało również przedstawione sprawozdanie z działalności Biura Kontroli Wewnętrznej (BKW) funkcjonującego w BBI Development S.A.

Jednocześnie Zarząd poinformował wyczerpująco Radę o bieżącej sytuacji w Spółce oraz etapach realizacji poszczególnych projektów developerskich w szczególności Kwartału Centralny, Kwartału A oraz Kwartału J w projekcie „Centrum Praskie Koneser" oraz Złota 44. – informacje o współpracy z INSO .

Kolejne posiedzenie Rady odbyło się w dniu **17 czerwca 2015 roku**. Na posiedzeniu została omówiona aktualną sytuacja finansowa spółki oraz stan poszczególnych projektów developerskich, ze szczególnym uwzględnieniem m.in. projektu Centrum Praskie Koneser, projektu Złota 44 (przedstawiono realizowany obecnie proces pozyskania finansowania projektu, jak również informacje o postępie prac budowlanych), projektu Centrum Marszałkowska (informacje o działaniach podjętych w sprawie pozyskania finansowania dla przedsięwzięcia).

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 to był przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

Na przedmiotowym posiedzeniu Rada dokonała wyboru spółki "PKF Consult Sp. z o.o.", jako podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za 2015 rok.

Kolejne posiedzenie Rady odbyło się **23 września 2015 roku**. Na tym posiedzeniu omawiana była sytuacja finansową spółki oraz stan poszczególnych projektów developerskich w powiązaniu z raportem o ryzykach. Omówienie obejmowało m.in. projekt Złota 44 (przekazano rozbudowaną informację o odstąpieniu od umowy z INSO z powodu istotnych opóźnień realizacji prac, skutkujących zagrożeniem dla terminu oddania budynku do użytkowania), projekt Roma Tower (przekazano informacje na temat wniesienia nieruchomości przez Parafię Św. Barbary do spółki celowej), projekt Centrum Marszałkowska (przekazano informacje na temat pozytywnego rozstrzygnięcia postępowania przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym oraz omówiono także plany Spółki związane z rozpoczęciem realizacji inwestycji oraz pozyskaniem finansowania), projekt Małe Błonia (informacja o uruchomieniu kredytu na realizację kolejnego etapu projektu Małe Błonia), projekt Centrum Praskie Koneser (przekazano informację o przedterminowej spłacie kredytu budowlanego w części mieszkaniowej E2/E4 .

Następne posiedzenie Rady odbyło się **4 listopada 2015 roku**. Przedmiotem obrad było omówienie aktualnej sytuacji finansowej Spółki oraz stan poszczególnych projektów. Omówienie obejmowało ze szczególnym uwzględnieniem: projektu Centrum Marszałkowska , projektu Koneser (części mieszkaniowej), projektu Złota 44, Roma Tower oraz Centrum Praskie Koneser (część biurowo – handlowa) – informacje o zaawansowaniu sprzedaży w etapach mieszkaniowych oraz Kwartale Centralnym i planów w zakresie sprzedaży części mieszkaniowej.
Na posiedzeniu zostały zatwierdzone także aneksy do kontraktów menedżerskich członków Zarządu.

Na ostatnim posiedzeniu Rady w roku 2015, tj. w dniu **9 grudnia 2015** roku Rada wysłuchała informacji Zarządu nt. podstawowych założeń dotyczących projekcji finansowej Spółki w okresie 2015-2019 oraz stanu realizowanych projektów deweloperskich.

Rada ponadto zaopiniowała pozytywnie projekt porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zwołanego na dzień 12 stycznia 2016 r. w sprawie zmiany Programu Emisji Obligacji z uwagi na wejście w życie nowej ustawy o obligacjach.

Do najważniejszych decyzji Rady w 2015 roku należały:

a) wybór PKF Consult Sp. z o.o. (obecnie PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.) - podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2015,
b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2014 roku, a także z oceny wniosku Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2014,

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) przyjęcie aneksów do kontraktów menedżerskich członków Zarządu.

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 2015 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 22 kwietnia 2015 roku, na którym Radzie Nadzorczej zostało przedstawione sprawozdania z działalności BKW w roku 2014, oraz 17 czerwca 2015 roku, 23 września 2015 r. i 9 grudnia 2015 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 3 września 2014 r.
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzą: Pan Paweł Turno i Pan Maciej Radziwiłł.

W roku 2015 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu. Komitet służył Radzie głosem doradczym w szczególności podczas posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 22 kwietnia 2015 roku, na którym Rada rozpatrywała kwestię ustalenia premii rocznej dla Członków Zarządu.

3.2.2 Zakres uprawnień Komitetu Wynagrodzeń

Do kompetencji i zadań Komitetu Wynagrodzeń w roku 2015 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 2015 roku Komitet Wynagrodzeń zrealizował zadanie polegające na ocenie i zaopiniowaniu propozycji udzielenia członkom Zarządu premii rocznych. Na posiedzeniu w dniu 22 kwietnia 2015 roku Rada postanowiła o przyznaniu premii rocznych członkom Zarządu. Wysokość tych premii była opiniowana przez Komitet Wynagrodzeń na posiedzeniu Rady.

3.3 Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu

3.3.1 Skład Komitetu

Obecnie istniejący w ramach Rady Nadzorczej Komitet Audytu został powołany w dniu 3 września 2014 r.
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Komitetu Audytu wchodzą: Pan Jan Rościszewski- Przewodniczący, Pan Rafał Lorek, oraz Pan Maciej Matusiak.

3.3.2 Zakres uprawnień Komitetu Audytu

W roku 2015 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 2014, a także raportów śródrocznych.

Komitet Audytu analizował propozycję Zarządu dotyczącą wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych za rok 2015, a także przedstawił Radzie stosowną rekomendację w tym zakresie. W oparciu o tę rekomendację Rada dokonała w dniu 17 czerwca 2015 roku wyboru spółki "PKF Consult Sp. z o.o." (obecnie PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.), jako podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za 2015 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 "PKF Consult Sp. z o.o." był rekomendowany przez Zarząd również w poprzednich latach , jako podmiot uprawniony 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 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.
- 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 2015 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 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 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 2015, 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 22 kwietnia 2015 roku Rada Nadzorcza otrzymała w formie dokumentu Sprawozdanie Biura Kontroli Wewnętrznej z działalności w roku 2014.
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 2015 ze swej kompetencji do przeprowadzenia rewizji stanu majątku Spółki.
Istotnym wsparciem dla działalności rady jest działające od roku 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 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 2015.

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;
c) ocenę działalności sponsoringowej oraz charytatywnej prowadzonej przez Spółkę.

Rada Nadzorcza BBI Development S.A., po analizie raportów śródrocznych oraz raportu rocznego za rok 2015 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)* .

Warszawa, dnia 29 marca 2016 roku.

Rafał Lorek

Paweł Turno

Maciej Matusiak

Włodzimierz Głowacki

Jan Rościszewski

Maciej Radziwiłł