



**OPINIA NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA**

dotycząca skonsolidowanego
sprawozdania finansowego

**Grupy Kapitałowej
BBI Development NFI S.A.**

w

Warszawie

za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.

Warszawa, kwiecień 2010 r.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

**dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu
Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A.
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest spółka BBI Development NFI Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na które składa się:

- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujący stratę netto w wysokości **9 010 tys. zł**,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące całkowitą stratę w wysokości **9 010 tys. zł**,
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2009 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **426 873 tys. zł**,
- sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **56 202 tys. zł**,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **3 843 tys. zł**,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest kierownik jednostki dominującej.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej lub innego organu nadzorującego jednostkę dominującą są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy grupy kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do:

- przepisów rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób weryfikacyjny – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Zarząd na podstawie operatów sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców w większości w pierwszym półroczu 2009 roku oraz na podstawie wewnętrznych analiz ekonomiczno – finansowych stwierdził, że na dzień 31.12.2009 r. nie istnieje konieczność rozpoznawania odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Na podstawie przeglądu powyższych wycen, analizy informacji przedstawionych przez Zarząd w zakresie aktualnego stanu zaawansowania projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Kapitałową, biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową oraz etap prowadzenia analizy możliwości dalszej realizacji projektu uznaliśmy, że aktywa prezentowane przez spółkę Realty Management Sp.z o.o. Projekt deweloperski 8 S.K.A. mogą wykazywać przesłanki utraty wartości.


Cztery spółki zależne wykazały na dzień 31.12.2009 r. zobowiązania z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych w wysokości 109 888 tys. zł, które nie zostały do dnia wydania opinii spłacone, a których terminy spłat przypadają w trakcie roku 2010. Spółki zależne, które zaciągnęły powyższe kredyty obecnie nie posiadają własnych, istotnych źródeł wpływów pieniężnych, w związku z czym możliwość spłaty powyższych kredytów w terminie ich zapadalności jest zależna od finansowania dostarczonego przez jednostkę dominującą. W związku z powyższym nie jesteśmy w stanie ocenić prawdopodobieństwa uzyskania przez spółki zależne refinansowania powyższych kredytów bankowych lub też pozyskania finansowania z innych źródeł oraz jak ewentualny brak finansowania może wpłynąć na wycenę aktywów, które stanowią zabezpieczenie powyższych oraz na sprawozdanie finansowe, jako całość.

Naszym zdaniem, za wyjątkiem powyższych zastrzeżeń, załączone sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2009 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.,
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Ponadto zwracamy uwagę, że sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zawiera kwoty niezgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz, że spółka w sprawozdaniu finansowym nie dokonała kompletnych ujawnień wymaganych przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państw niebędących państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259, z późn. zm.), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.


Małgorzata Szymańska
Biegły rewident nr 9646

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o. podmiotu uprawnionego do
badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Elbląska 15/17
01-747 Warszawa

Warszawa, 30 kwietnia 2010 r.

PKF Audyt Sp. z o.o.
01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925