



# Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

**Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z Badania**

**Rok obrotowy kończący się**

**31 grudnia 2017 r.**

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA („SPRAWOZDANIE Z BADANIA”)**

*Dla Walnego Zgromadzenia Biura Inwestycji Kapitałowych S.A.*

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Biura Inwestycji Kapitałowych S.A., z siedzibą w Krakowie, ul. Albatrosów 2 („Jednostka”), na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

#### *Odpowiedzialność Kierownika oraz Rady Nadzorczej Jednostki za sprawozdanie finansowe*

Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz, zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Kierownik oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie.

#### *Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym. Nasze badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętych uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r.
- rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) („rozporządzenie UE”).

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi regulacjami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że każde z osobna lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ ryzyko oszustwa może obejmować zмовy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub ominięcie systemu kontroli wewnętrznej.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Jednostki, ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Kierownika Jednostki, obecnie lub w przyszłości.

Nasze badanie polegało na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym spowodowanego oszustwem lub błędem. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem sprawozdania finansowego przedstawiającego rzetelny i jasny obraz, w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Kierownika Jednostki oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### *Najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia*

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisany najbardziej znaczący oceniony rodzaj ryzyka istotnego zniekształcenia („kluczowa sprawa badania”), w tym spowodowanego oszustwem, oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tej sprawy. Do kluczowej sprawy badania odnosimy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii na jego temat i nie wyrażamy osobnej opinii o tej sprawie.

Zidentyfikowaliśmy następującą kluczową sprawę badania:

---

**Kluczowa sprawa badania**

---

**Nasze procedury**

---

Utrata wartości udziałów i akcji w spółkach zależnych i współzależnych

---

*Wartość udziałów i akcji na dzień 31 grudnia 2017 r.: 65.403 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 60.154 tys. zł) W latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów i akcji.*

*Odniesienie do sprawozdania finansowego: Znaczące zasady rachunkowości - punkt 2.8 Inwestycje, Dodatkowe Informacje i objaśnienia - nota 3 Inwestycje długoterminowe.*

---

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. jest spółką holdingową w Grupie Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Głównym aktywem Spółki są zatem udziały w jednostkach zależnych i współzależnych prezentowane w bilansie w pozycji 'Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych', które na dzień 31 grudnia 2017 r. stanowią 71% sumy bilansowej. Najbardziej istotne wartościowo z nich to udziały w spółkach Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. Każda z wymienionych spółek jest właścicielem odrębnej nieruchomości przeznaczonej pod wynajem.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, udziały i akcje w spółkach zależnych i współzależnych wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualny odpis z tytułu trwałej utraty wartości tych udziałów i akcji.

Wycena inwestycji w nieruchomości należące do jednostek zależnych i współzależnych wpływa na ich wyniki finansowe oraz, pośrednio, na wartość posiadanych w nich udziałów. Na dzień bilansowy wartość udziałów niektórych ze spółek zależnych i współzależnych przekraczała wartości przypadających na nie aktywów netto. Powyższe może stanowić przesłankę wskazującą na trwałą utratę wartości udziałów.

Nasze procedury badania obejmowały, między innymi:

— krytyczną ocenę kompletności jednostek zależnych i współzależnych, dla inwestycji w które zidentyfikowano przesłanki wskazujące na możliwą trwałą utratę wartości i przeprowadzono testy na utratę wartości tych inwestycji. W tym celu porównaliśmy wyniki finansowe realizowane przez jednostki zależne i współzależne do odpowiednich budżetów finansowych z lat ubiegłych oraz dokonaliśmy analizy innych wewnętrznych (stopień wykorzystania powierzchni, stopień realizacji planów inwestycyjnych) oraz zewnętrznych (rynkowy poziom stawek czynszów) przesłanek wskazujących na możliwą utratę wartości inwestycji;

— krytyczną ocenę racjonalności przyjętych przez Spółkę osądów i założeń oraz dokonanych na ich podstawie szacunków wartości odzyskiwalnej udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych, przy wsparciu naszych specjalistów z zakresu wycen, w tym:

- ocenę przygotowanego przez Spółkę modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych, pod kątem jego zgodności z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej, zgodności z powszechnie stosowanymi modelami testowania utraty wartości oraz wewnętrznej spójności zastosowanej metodyki,

---

W przypadku zaistnienia przesłanek utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych Spółka dokonuje szacunku ich wartości odzyskiwalnej, z wykorzystaniem metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Szacunek ten wymaga zastosowania istotnego osądu i szeregu subiektywnych założeń dotyczących przede wszystkim przyszłych stawek z tytułu najmu oraz stopy kapitalizacji.

Z powyższych względów obszar ten został przez nas uznany za kluczową sprawę badania.

- ocenę racjonalności przyjętych przez Spółkę kluczowych założeń makroekonomicznych (w tym przede wszystkim stopy kapitalizacji), poprzez porównanie ich do aktualnych wartości rynkowych,
- krytyczną ocenę racjonalności projekcji przyszłych przepływów pieniężnych, w tym założonych w nich poziomów przychodów i kosztów, poprzez porównanie przyjętych założeń do historycznych informacji finansowych oraz poprzez analizę działań podjętych przez Spółkę i jej jednostki zależne do daty naszego sprawozdania z badania.

### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe Biura Inwestycji Kapitałowych S.A.:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2017 r., finansowych wyników działalności oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia, zgodnie z ustawą o rachunkowości, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, a także przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych, oraz
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki.

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności Jednostki („sprawozdanie z działalności”).

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Kierownik Jednostki. Ponadto Kierownik oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, było wyrażenie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa, oraz czy jest ono zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Naszym zadaniem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde istotne zniekształcenie.

Na podstawie naszych procedur przeprowadzonych w ramach badania sprawozdania finansowego, naszym zdaniem, sprawozdanie z działalności, we wszystkich istotnych aspektach:

- zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa, oraz
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

#### *Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego*

Kierownik oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym zadaniem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, było wyrażenie opinii, czy emitent zobowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa lub regulaminami oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami prawa oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego, Jednostka zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l 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 państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami) („rozporządzenie”).

Ponadto stwierdzamy, że informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego, we wszystkich istotnych aspektach:

- zostały sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa, oraz
- są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### *Niezależność i wybór firmy audytorskiej*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego jest spójna z naszym sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu.

W trakcie przeprowadzania badania kluczowi biegli rewidentzi i firma audytorska pozostali niezależni od Jednostki zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, rozporządzenia UE oraz „Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych (IFAC)” przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczymiśmy zabronionych usług niebędących badaniem, o których mowa w art. 5 ust. 1 akapit drugi rozporządzenia UE oraz art. 136, z uwzględnieniem przepisów przejściowych, określonych w art. 285, ustawy o biegłych rewidentach.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 2 listopada 2017 r.

Całkowity nieprzerwany okres naszego zlecenia badania sprawozdań finansowych wynosi 5 lat, począwszy od roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2013 r. do 31 grudnia 2017 r.

W imieniu firmy audytorskiej  
KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Nr ewidencyjny 3546  
ul. Inflancka 4A  
00-189 Warszawa

.....  
Arkadiusz Cieślik  
Kluczowy biegły rewident  
Nr w rejestrze 90066  
Komandytariusz, Pełnomocnik

.....  
Grzegorz Czubak  
Kluczowy biegły rewident  
Nr w rejestrze 12920

4 kwietnia 2018 r.