



Grupa Kapitałowa

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, której jednostką dominującą jest Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Albatrosów 2 („Grupa Kapitałowa”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 r., skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierające opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Kierownika oraz Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Kierownik Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską („MSSF UE”) oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Kierownik Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Kierownik oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym 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. („KSRF”),
- 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 skonsolidowane 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 skonsolidowanego 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 zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub ominięcie systemu kontroli wewnętrznej.

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

Nasze badanie polegało na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym spowodowanego oszustwem lub błędem. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego 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 Grupie Kapitałowej. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Kierownika Jednostki Dominującej oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	
<i>Wartość księgowa netto nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2017 r.: 192.722 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 184.488 tys. zł); Zysk/(Strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych za rok obrotowy 2017: minus 5.299 tys. zł (za rok obrotowy 2016: 4.218 tys. zł)</i>	
<i>Odniesienie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego: Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości – punkt 3.8 oraz nota 13 Nieruchomości Inwestycyjne</i>	
Nieruchomości inwestycyjne są to nieruchomości, które Grupa Kapitałowa traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na oczekiwany przyrost ich wartości. Na nieruchomości inwestycyjne składają się wynajmowane obiekty magazynowo-biurowe i handlowe wybudowane na gruntach w użytkowaniu wieczystym, jak również grunty przeznaczone pod przyszłą zabudowę. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2017 r. stanowi 90% sumy aktywów.	Nasze procedury badania obejmowały, między innymi:
Grupa Kapitałowa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej, która na dzień 31 grudnia 2017 r. została oszacowana na podstawie niezależnych wycen sporządzonych przez zewnętrznych rzeczoznawców.	— ocenę zastosowanego przez Grupę Kapitałową procesu wyboru zewnętrznych rzeczoznawców oraz przeglądu i oceny ich pracy;
Wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych określono przy zastosowaniu podejścia dochodowego, wykorzystując metodę inwestycyjną, w której użyto techniki dyskontowania strumieni pieniężnych. Wycena ta wymaga zastosowania istotnych osądów i szacunków w szczególności w zakresie przyjętych stóp kapitalizacji oraz rynkowych stawek czynszów.	— ocenę obiektywizmu i kwalifikacji zewnętrznych rzeczoznawców oraz posiadanego przez nich doświadczenia w zakresie wycen nieruchomości. Ocena ta obejmowała, między innymi, zapoznanie się z warunkami zlecenia wyceny, w celu ustalenia, czy mogły zaistnieć warunki lub okoliczności mogące ograniczać zakres prac rzeczoznawców bądź wpłynąć na ich obiektywizm;
Nieznaczne zmiany założeń oraz danych przyjętych do wyceny poszczególnych nieruchomości, po zagregowaniu, mogą	— przeprowadzenie, przy wsparciu ze strony naszych specjalistów z zakresu wycen:
	• krytycznej oceny zastosowanych przez Grupę Kapitałową metod i technik wyceny pod kątem ich zgodności z wymogami odpowiednich standardów sprawozdawczości finansowej oraz w odniesieniu do metod i technik powszechnie przyjętych dla nieruchomości o podobnym charakterze;
	• krytycznej analizy racjonalności przyjętych przez Grupę Kapitałową kluczowych założeń rynkowych i danych wsadowych, w tym, między innymi, założeń dotyczących

mieć istotny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

stóp kapitalizacji, rynkowych stawek czynszu oraz stopy inflacji, poprzez odniesienie do naszych niezależnych oczekiwań opartych na naszym doświadczeniu rynkowym oraz do zewnętrznych źródeł danych, jak również poprzez porównanie dochodów z najmu, wydatków eksploatacyjnych oraz innych wydatków operacyjnych zakładanych w wycenach do rzeczywistych wartości w poszczególnych lokalizacjach;

- procedury analityczne w celu zrozumienia istotnych zmian wartości nieruchomości inwestycyjnych pomiędzy początkiem i końcem badanego roku obrotowego;
- ocenę poprawności i kompletności ujawnień dotyczących znaczących osądów związanych z wyceną nieruchomości inwestycyjnych.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 r., skonsolidowanych finansowych wyników działalności oraz skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia, zgodnie z MSSF UE, a także przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki Dominującej.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

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

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Kierownik Jednostki Dominującej. Ponadto Kierownik oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym zadaniem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle

naszej wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego, Grupa Kapitałowa zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niezależność i wybór firmy audytorskiej

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

W trakcie przeprowadzania badania kluczowi biegli rewidentzi i firma audytorska pozostawali niezależni od Grupy Kapitałowej 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 świadczylśmy 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 2 listopada 2017 r.

Całkowity nieprzerwany okres zlecenia badania 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 na liście 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.