



BIK

**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**

**GRUPA KAPITAŁOWA
BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.**

Sprawozdanie Zarządu
z działalności za okres sześciu miesięcy zakończony
30 czerwca 2020 roku

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawowe informacje nt. działalności Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej: Spółka, Jednostka Dominująca lub Emitent) została założona w 1996 r., a działalność operacyjną w obecnym kształcie prowadzi od roku 2000. Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. tworzy Grupę Kapitałową (dalej Grupa albo Grupa BIK), w której jest jednostką dominującą. Grupa BIK działa na rynku nieruchomości komercyjnych specjalizując się w budowie, wynajmie i zarządzaniu nowoczesnymi powierzchniami magazynowymi. Obok podstawowej działalności od 2010 roku Grupa prowadzi również działalność deweloperską w zakresie budowy i wynajmu nieruchomości handlowych, tj. niewielkich galerii handlowych i parków handlowych (retail parków). Od 23 listopada 2016 r. Jednostka Dominująca jest spółką notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, na rynku podstawowym.

1.2. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń w I półroczu 2020 r.

Istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 30 czerwca 2020 r., a które Grupa identyfikuje jako znaczące, to:

- W dniu 31 stycznia 2020 r. spółka Themis Development Sp. z o.o. przyjęła do użytkowania I etap inwestycji Centrum logistyczno-magazynowe Wrocław I w Kątach Wrocławskich. W tym samym dniu spółka ta uruchomiła transzę kredytu budowlanego związanego z realizacją wyżej wymienionej inwestycji. Również w dniu 31 stycznia 2020 r. spółka zawarła z Bankiem BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna terminową transakcję walutową FX Forward polegającą na sprzedaży łącznej kwoty 9.544.166,86 euro po kursie euro/pln 4,28534 (równowartość 40.900.000,00 pln) w celu zabezpieczenia ryzyka zmian kursu walut związanego z uruchomionym kredytem. W dniu 15 maja 2020 r. nastąpiła zmiana daty rozliczenia transakcji z dnia 15 maja 2020 r. na 16 listopada 2020 r.
- W dniu 31 marca 2020 roku nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półtangi, wraz z własnością budynków na rzecz spółki MIR Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

1.3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia o nietypowym charakterze mające istotny wpływ na skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. i jej jednostce dominującej

2.1. Opis Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. jest jednostką wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000121747. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Siedzibą Spółki jest Kraków. Biuro Zarządu Spółki mieści się w Krakowie 30-716, przy ul. Albatrosów 2. Spółka identyfikowana jest za pomocą numerów REGON: 351062897 oraz numeru NIP: 676-110-99-14.

W dniu 30 kwietnia 2020 roku Emitent otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa -Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy KRS z dnia 31 marca 2020 roku dot. dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta poprzez rejestrację 18.121 akcji zwykłych na okaziciela serii J, które zostały wydane na skutek złożonych oświadczeń przez posiadaczy imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 19 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 24 czerwca 2015 roku, uprawniających do objęcia akcji zwykłych na okaziciela serii J, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały nr 20 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 24 czerwca 2015 roku, dot. warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

Po wydaniu w/w. akcji zwykłych na okaziciela serii J kapitał zakładowy Emitenta wynosi 4.166.267 (słownie: cztery miliony sto sześćdziesiąt sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem) złotych i dzieli się na 4.166.267 (cztery miliony sto sześćdziesiąt sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem) akcji o wartości nominalnej po 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, w tym:

- 190.000 (słownie: sto dziewięćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych serii A;
- 1.910.000 (słownie: jeden milion dziewięćset dziesięć tysięcy) akcji imiennych serii G;
- 900.000 (słownie: dziewięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H;
- 1.130.000 (słownie: jeden milion sto trzydzieści tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii I;
- 36.267 (słownie: trzydzieści sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem) akcji zwykłych na okaziciela serii J.

Każda akcja serii A daje prawo do 5 (słownie: pięciu) głosów na Walnym Zgromadzeniu. Każda akcja serii G daje prawo do 2 (słownie: dwóch) głosów na Walnym Zgromadzeniu. Każda akcja serii H, I oraz J daje prawo do 1 (słownie: jednego) głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu wynosi 6.836.267 (sześć milionów osiemset trzydzieści sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem) głosów.

Spółki zależne i współzależne od Jednostki Dominującej wchodzące w skład Grupy BIK na dzień 30 czerwca 2020 roku:

- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.;
- Marathon 2 Sp. z o.o.;
- Savia Karpaty Sp. z o.o.;
- Themis Development Sp. z o.o.;

Konsolidacji podlegają wszystkie ww. spółki zależne. Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

2.2. Opis zmian w organizacji oraz zasadach zarządzania Grupą kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku nie było zmian w zasadach zarządzania Grupą BIK.

3. Opis działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

3.1. Opis podstawowych produktów i usług

Przedmiotem działalności Grupy BIK jest prowadzenie działalności deweloperskiej – od pozyskania gruntów, poprzez uzyskanie zezwolenia na budowę, nadzór nad wykonawstwem inwestycji, aż po przekazanie gotowych powierzchni najemcom oraz zarządzanie nieruchomościami. W ramach Grupy BIK projekty inwestycyjne realizowane są poprzez spółki celowe, tj. jednostki zależne i współzależne założone w celu realizacji konkretnych projektów inwestycyjnych.

3.2. Rynki zbytu

Grupa BIK działa na terytorium Polski, świadcząc usługi wynajmu powierzchni magazynowo - biurowych i handlowych oraz zarządzania nieruchomościami. Grupa w wynajmowanych obiektach posiada silne zróżnicowanie najemców, niemniej jednak od podmiotu Dachser Sp. z o.o. (nie powiązanego z Grupą BIK) uzyskuje 26,6% łącznych przychodów ze sprzedaży Grupy.

3.3. Rynki zaopatrzenia

W ramach prowadzonej działalności Grupa BIK ponosi koszty eksploatacyjne nieruchomości będących w posiadaniu Grupy BIK oraz koszty przygotowywania projektów deweloperskich.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku udział następujących dostawców/wykonawców przekroczył 10% przychodów Grupy:

- Wartość zafakturowanych wydatków inwestycyjnych od firmy Atlas Ward Polska Sp. z o.o. (ponoszonych w związku z realizacją budowy hali magazynowo-biurowej w Centrum Logistycznym w Kątach Wrocławskich) wyniosła 81% przychodów Grupy w raportowanym okresie

3.4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie

Działalność Grupy Kapitałowej nie ma charakteru działalności sezonowej lub cyklicznej.

3.5. Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku Grupa nie zawarła umów handlowych z pojedynczymi dostawcami, których łączna wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy BIK:

3.5.1. Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku, Grupa koncentrowała swoje działania operacyjne przede wszystkim na świadczeniu usług na rzecz najemców, polegających na wynajmie powierzchni magazynowo- biurowych oraz na zarządzaniu posiadanymi przez Grupę obiektami. Ponadto, spółki wchodzące w skład Grupy BIK, koncentrowały swoją działalność na realizacji celów statutowych i strategii Grupy BIK.

3.5.2. Umowy kredytowe i umowy pożyczek

Zestawienie kredytów bankowych oraz pożyczek, wraz z podaniem limitów kredytowych

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku Grupa BIK nie wypowiedała dotychczas zawartych umów kredytowych.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A., jak i Grupa BIK w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku nie zaciągała nowych zobowiązań pożyczkowych od podmiotów nie należących do Grupy BIK.

Poniżej zamieszczono zestawienie umów kredytowych oraz pożyczek obowiązujących według stanu na dzień 30 czerwca 2020r.:

Kredyty i pożyczki wg rodzaju (w tysiącach złotych)	30 czerwca 2020 r.
Kredyty bankowe	106 428
Pożyczki	6 211
w tym:	
część krótkoterminowa	84 799
część długoterminowa	27 840

Zestawienie pożyczek udzielonych przez Jednostkę Dominującą spółkom z Grupy BIK oraz pożyczek udzielonych Jednostce Dominującej przez Spółki z Grupy BIK w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku:

Pożyczki udzielone w I półroczu 2020 r. przez Jednostkę Dominującą do:				
Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Udzielona kwota pożyczki (w tys. zł)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	21 kwiecień 2020 r.	10	31 grudzień 2021 r.	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	29 kwiecień 2020 r.	5	31 grudzień 2021 r.	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	8 styczeń 2020 r.	30	31 grudzień 2021 r.	5,00%
Razem pożyczki udzielone		45		
Zostały spłacone w I półroczu 2020r. do jednostki Dominującej przez:				
Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Udzielona kwota pożyczki (w tys. zł)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	16 grudzień 2016 r.	-200	26 czerwca 2020 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	31 grudzień 2019 r.	-6	13 styczeń 2020 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	8 styczeń 2020 r.	-30	13 styczeń 2020 r.	
Razem pożyczki spłacone		-236		
Razem saldo po uwzględnieniu spłat pożyczek		-191		

Pożyczki udzielone Jednostce Dominującej w I półroczu 2020 r. przez:

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Udzielona kwota pożyczki (w tys. zł)	Termin spłaty	Oprocentowanie
---------------	---------------------	--------------------------------------	---------------	----------------

Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	8 kwiecień 2020 r.	-450	31 grudzień 2021 r.	5,00%
Razem pożyczki udzielone		-450		

Ani Jednostka Dominująca, ani żadna inna spółka z Grupy BIK, w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy.

3.5.3. Transakcje z jednostkami powiązanymi zawarte na warunkach innych niż rynkowe

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie były zawierane z podmiotami powiązanymi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

3.5.4. Poręczenia i gwarancje

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku Grupa nie udzielała poręczeń oraz gwarancji za zobowiązania innych podmiotów.

3.5.5. Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po dniu 30 czerwca 2020 roku

Po dniu 30 czerwca 2020 r. nie zawarto znaczących umów i transakcji.

4. Sytuacja finansowa Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

4.1. Omówienie sytuacji finansowej

Głównym składnikiem aktywów Grupy na dzień 30 czerwca 2020 roku były nieruchomości inwestycyjne, czyli centra magazynowo- biurowe w Krakowie, Kątach Wrocławskich i Sosnowcu oraz obiekt handlowy w Bielsku – Białej oraz grunty inwestycyjne (stanowiły one 79% aktywów Grupy) oraz aktywa trwałe dostępne do sprzedaży (11% aktywów Grupy). Wartość poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży prezentowanych w ramach skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 30 czerwca 2020 r. wynosiła:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł)
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	28 993
Centrum logistyczne Wrocław I (Kąty Wrocławskie)- obiekt magazynowo- biurowy	71 988
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	45 469
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy w budowie	31 552
Grunt inwestycyjny Targowisku	3 355
Grunt inwestycyjny w Żórawinie	5 400
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (nakłady na budowę Centrum logistycznego Kraków III w Targowisku)	424
Razem	187 181

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	Wartość księgowa (w tys. zł)
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtunki)- obiekt magazynowo- biurowy	27 305

Inne długoterminowe aktywa finansowe, które obejmują wartość posiadanych przez grupę certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN DNK Satus o wartości na dzień 30 czerwca 2020 r. 92 tys. zł. Inne inwestycje długoterminowe oraz krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w łącznej wartości na dzień 30 czerwca 2020 roku 1.103 tys. zł. Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty trzech rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu).

Wartość aktywów netto Grupy na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosła 96.820 tys. zł, w tym wartość kapitałów własnych przypisanych akcjonariuszom Jednostki Dominującej wyniosła 92.690 tys. zł, a udziałom niekontrolującym 4.130 tys. zł.

Największą pozycją po stronie pasywów są długo- i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, pożyczek, obligacji, leasingu finansowego oraz innych instrumentów dłużnych (54% pasywów Grupy).

	Wartość księgowa (w tys. zł)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	112 639
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 417
Obligacje	8 895
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	824
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 617
Razem	129 392

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych stanowią istotny składnik pasywów, gdyż Grupa finansuje realizację budowy centrów logistycznych oraz obiektów handlowych przy udziale długoterminowego finansowania bankowego – kredytami hipotecznymi w walucie euro. W związku z faktem, iż nie spełnione są niektóre kowenanty wymienione umowach kredytowych, zobowiązania kredytowe związane z finansowaniem nieruchomości Centrum Logistyczne Kraków I, Centrum Logistyczne Sosnowiec II ujmowane są na dzień 30 czerwca 2020 r. jako zobowiązania krótkoterminowe. W związku z przeznaczeniem do sprzedaży nieruchomości Centrum Logistyczne Kraków II, zobowiązania kredytowe związane z finansowaniem tej nieruchomości oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego wieczystego użytkowania gruntu zostały wykazane na dzień 30 czerwca 2020 r. jako zobowiązania krótkoterminowe.

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą przede wszystkim prezentowanego jako leasing finansowy prawa wieczystego użytkowania gruntu w kwocie łącznej 2.872 tys. zł oraz leasingu samochodów służbowych w wartości 545 tys. zł

Zysk netto Grupy za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. wyniósł 4.571 tys. zł.

Źródłem przychodów ze sprzedaży Grupy są przychody z najmu powierzchni magazynowych, biurowych i handlowych, które spadły w I półroczu 2020 r. do poziomu 7.977 tys. zł w porównaniu z 10.269 tys. zł w analogicznym okresie roku 2019 (spadek o 22%).

Grupa ponosi koszty operacyjne związane głównie z utrzymaniem i eksploatacją wynajmowanych nieruchomości oraz koszty administracyjne funkcjonowania Grupy. Koszty operacyjne (zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia, amortyzacja) wyniosły w I półroczu 2020 r. 6.116 tys. zł (w stosunku do wartości 7.527 tys. zł w tym samym okresie roku 2019). Spadek kosztów w roku 2020 był spowodowany przede wszystkim zmniejszeniem kosztów eksploatacyjnych obiektów- zużycia materiałów i energii, usług obcych oraz podatków i opłat w związku ze sprzedażą obiektu Centrum Logistyczne Sosnowiec I, która miała miejsce w drugim półroczu 2019 r.

Wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wzrost wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 9.184 tys. zł uwzględnia przede wszystkim skutek znaczącej zmiany kursu, jak i zmiany wynikające z aktualizacji parametrów wyceny poszczególnych nieruchomości.

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. miała miejsce znacząca zmiana kursu EUR/PLN – wzrost kursu z poziomu 4,2585 EUR/PLN do poziomu 4,466 EUR/PLN (tj. deprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 4,9%). Osłabienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wartości wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR.

W okresie od stycznia do czerwca 2020 r. Grupa BIK odnotowała dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wartości 9.681 tys. zł. Grupa BIK osiągnęła ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w wartości 45.443 tys. zł, związane głównie z wydatkami na realizację budowy centrum logistycznego BIK Park Wrocław I. Działalność finansowa obejmowała przede wszystkim zaciągnięcie zobowiązań związanych z realizacją budowy centrum logistycznego BIK Park Wrocław I oraz spłatę bieżących rat kapitałowo-odsetkowych od kredytów bankowych.

4.2. Istotne pozycje pozabilansowe

Na dzień 30 czerwca 2020 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych i kredytu odnawialnego. Obejmują one:

- hipoteki umowne na nieruchomościach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o., na rzecz banków finansujących;
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., i Savia Karpaty Sp. z o.o., (oraz zastaw finansowy) na rzecz banków finansujących;
- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banku finansującego;
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. oraz Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- cesje wierzytelności z umów najmu w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- cesje praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., na rzecz banków finansujących;
- cesje wierzytelności z kontraktu z Generalnym Wykonawcą: w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. oraz w spółce Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- blokady środków pieniężnych na rachunkach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących.

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych SA (solidarne poręczenie z udziałowcem spółki Marathon 2 Sp. z o.o.) bankowi Pekao SA (kredytodawca), jako zabezpieczenie spłat kredytów udzielonych spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. do kwot 7.401.300 euro (kwota kredytu 6.167.750 euro), 1.800.000 zł (kwota kredytu 1.500.000- kredyt spłacony w całości) oraz na zabezpieczenie transakcji na instrumentach pochodnych do kwoty 5.280.000 zł – poręczenie będzie wykonane w przypadku, gdy w następstwie skutecznego wzruszenia decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie lub wydania decyzji nakazującej rozbiórkę budynku, zabezpieczone wierzytelności staną się płatne i wymagalne, a kredytobiorca nie będzie w stanie ich samodzielnie zaspokoić. Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 30 listopada 2028 r. Dodatkowo spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A złożyła oświadczenie jako poręczyciel o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC;
- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA, do kwoty 3.070.000 euro (kwota kredytu 3.070.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 3.355.000 euro (kwota kredytu 3.355.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Marathon 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o. i Themis Development Sp. z o.o.

Dodatkowo w ramach zabezpieczeń umów kredytowych spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., oraz Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. nie mogą wypłacać dywidendy, spłacać pożyczek od udziałowców bez uprzedniej pisemnej zgody banku kredytującego.

W związku z emisją obligacji zostały ustanowione następujące zabezpieczenia na majątku Grupy na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji:

- zastaw rejestrowy i zwykły na udziałach spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. i zastaw rejestrowy na udziałach spółki Themis Development Sp. z o.o. z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. z udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. oraz Themis Development Sp. z o.o. jako z przedmiotu zastawu rejestrowego;
- hipoteka na nieruchomości w Themis Development Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. z nieruchomości jako przedmiotu hipoteki;
- przewłaszczenie 5% udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. i Themis Development Sp. z o.o.;
- oświadczenie Jednostki Dominującej wobec każdego z obligatariuszy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

W ramach zabezpieczeń emisji obligacji spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. może wypłacić dywidendę do 75% zysku netto za dany rok obrotowy. Spłata wierzytelności z tytułu pożyczek ze spółek zależnych i współzależnych (za wyjątkiem Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.) do Jednostki Dominującej podlega cesji na rzecz Administratora zabezpieczeń obligacji (cesja ta zabezpieczona jest oświadczeniem o

poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. co do zobowiązań wynikających z tych umów pożyczek).

W dniu 27 sierpnia 2019 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. umowę przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali nr 1, nr 3 i nr 4, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków i budowli za kwotę 15.246,2 tys. euro netto. W celu zabezpieczenia m.in. ewentualnych wierzytelności obejmujących w szczególności roszczenia wobec Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. o naprawienie szkody poniesionej w wyniku złożenia przez spółkę w umowie przyrzeczonej, zapewnienia, które jest nieprawdziwe, niepoprawne, niekompletne lub wprowadzające w błąd oraz ewentualnych roszczeń z tytułu niewynajętych pomieszczeń (gwarancja wynajmu), spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. udzieliła poręczenia na rzecz spółki MIR Poland Sp. z o.o. z siedzibą do kwoty 18.752,9 tys. euro. Poręczenie zostało udzielone do dnia 27 sierpnia 2024 roku.

W ramach opisanej umowy gwarancji wynajmu pomiędzy Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. oraz MIR Poland Sp. z o.o. Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 jako Gwarant zobligowany jest do przekazania częściowej rekompensaty na rzecz MIR Poland w związku z niewynajęta powierzchnią magazynowo - biurową, a także w związku z ponoszonymi opłatami eksploatacyjnymi. Na dzień bilansowy Zarząd Jednostki Dominującej według najlepszej wiedzy nie jest w sposób wiarygodny i rzetelny określić wartości przyszłych zobowiązań z tytułu powyższej umowy gwarancji wynajmu w związku z niepewnością wynajęcia pozostałej powierzchni sprzedanej nieruchomości inwestycyjnej. Zarząd Jednostki Dominującej dokłada należytej staranności w celu monitorowania zaistniałej sytuacji i wspiera działania prowadzące do pozyskania najemców. W momencie uzyskania informacji co do zmaterializowania się przyszłych zobowiązań zostaną one ujęte w sprawozdaniu finansowym Grupy.

4.3. Prognozy wyników finansowych

Zarząd Emitenta nie publikował prognoz wyników finansowych na 2020 rok.

4.4. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 69 ust. 1 pkt. 3) rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, z uwzględnieniem obecnego statusu prawnego Emitenta.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”). Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku, przygotowanym zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w

ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

5. Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ryzyka i zagrożenia

5.1. Strategia Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

Strategia rozwoju Grupy BIK na najbliższy, 12 miesięczny okres koncentruje się na następujących działaniach:

- Intensyfikacji działań w kierunku istotnego zwiększenia tempa i skali działalności, w tym rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji na posiadanych gruntach, w tym realizacja inwestycji budowy centrum logistycznego BIK Park Wrocław I;
- Konsekwentnym zwiększaniu liczby wynajmowanych powierzchni przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności;
- Umacnianiu pozycji Grupy BIK na rynkach, na których Grupa jest obecna;
- Dostosowywaniu oferty do potrzeb rynku, harmonogramu realizacji kolejnych projektów deweloperskich do bieżącej i przewidywalnej koniunktury na rynku, przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Grupę BIK nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności;
- Dążeniu do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów inwestycyjnych;
- Dalszym budowaniu zaufania Klientów do marki BIK;
- Dostosowywaniu struktury organizacyjnej i zatrudnienia do przewidywalnej skali działalności operacyjnej;
- Dalszej optymalizacji wydatków na koszty ogólnego zarządu;
- Zapewnieniu rozbudowy banku ziemi, ze skorelowaniem wydatków na ten cel z przewidywanymi potrzebami Emitenta i Grupy BIK.

5.2. Perspektywy i czynniki rozwoju Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

W przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Grupy BIK z uwzględnieniem środków pozyskanych z publicznej emisji papierów wartościowych. Istotną część projektów inwestycyjnych będzie realizowana w ramach spółek celowych, tak więc wiodącą rolę będzie odgrywać działalność skonsolidowana Grupy.

5.3. Ryzyko prowadzonej działalności

5.3.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko zmiany cen

Grupa BIK ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę budżetami tzw. umowy ryczałtowe. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców i jedynie za zgodą Grupy kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych opisane poniżej w punkcie 5.3.2 „Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa jest na nie narażona”.

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy.

Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych i utraty płynności finansowej

Grupa BIK wynajmuje powierzchnie magazynowo- biurowe oraz handlowe uznanym najemcom, firmom o ugruntowanej pozycji na rynku. Płatności na rzecz Grupy BIK wynikające z podpisanych umów najmu, zabezpieczane są standardowymi w branży wynajmu powierzchni komercyjnych mechanizmami (zabezpieczającymi maksymalnie trzy miesięczne należności od najemcy), w tym:

- gwarancjami bankowymi dostarczonymi przez najemców,
- kaucjami gwarancyjnymi wpłaconymi przez najemców na rachunek bankowy Grupy BIK,
- zablokowanymi depozytami,
- wekslem in blanco wystawionym przez najemcę,
- gwarancjami korporacyjnymi i umowami poręczeń,
- oświadczeniami o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art.777 KPC.

Dodatkowo Grupa BIK w ramach działalności inwestycyjnej, zawiera umowy z wykonawcami oraz ma zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w Grupie z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

Grupa utrzymuje bezpieczne wskaźniki płynności i zadłużenia, a zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na koniec czerwca 2020 roku świadczy o jej stabilnej kondycji finansowej.

Wskaźniki płynności

	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Wskaźnik płynności bieżącej	0,19	0,27
Wskaźnik płynności natychmiastowej	0,10	0,04

Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek wskaźnika spowodowany zmniejszeniem poziomu aktywów obrotowych, głównie należności z tytułu podatku VAT, częściowo skompensowanym wzrostem poziomu środków pieniężnych, przy jednoczesnym zwiększeniu poziomu zobowiązań krótkoterminowych wynikającym ze zwiększenia poziomu zobowiązań kredytowych (w tym zakwalifikowanie zobowiązań jako krótkoterminowe będące efektem naruszenia niektórych kowenantów zawartych w umowach kredytowych) częściowo skompensowanym przez uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych związanych z budową Centrum Logistycznego Wrocław I.

Wskaźnik płynności natychmiastowej (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – wzrost wskaźnika wynikający ze wzrostu poziomu środków pieniężnych przy jednoczesnym zmniejszeniu poziomu zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźniki zadłużenia

	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Stopa zadłużenia	59%	59%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	146%	146%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnym	44%	45%

Stopa zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – w pierwszym półroczu 2020 roku spółka utrzymała poziom niniejszego wskaźnika w stosunku do końca poprzedniego okresu sprawozdawczego. Poziom tego wskaźnika jest charakterystyczny dla prowadzonej przez Grupę działalności deweloperskiej i porównywalny do innych spółek z branży.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny) - w pierwszym półroczu 2020 roku spółka utrzymała poziom niniejszego wskaźnika w stosunku do końca poprzedniego okresu sprawozdawczego.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnym (kapitał własny / aktywa trwałe oraz aktywa trwałe dostępne do sprzedaży) – bardzo nieznaczny spadek wskaźnika w roku 2020 w stosunku do roku 2019 z uwagi na zwiększenie poziomu finansowania inwestycji kredytem bankowym przy jednoczesnym wzroście poziomu kapitałów własnych poprzez zyski zatrzymane.

5.3.2. Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa BIK jest na nie narażona

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Grupa BIK nie może zapewnić, że jej cele strategiczne zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa, podlega zmianom, których kierunek i skala zależne są od wielu czynników. Przyszła pozycja, a w efekcie przychody i zyski Grupy, zależne są od skuteczności wypracowanej strategii działania. Podjęcie nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko towarzyszące realizacji projektów inwestycyjnych

Projekty inwestycyjne realizowane przez Grupę BIK wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są obciążone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Grupy, opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu.

Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnościami Grupy BIK od wykonawców robót budowlanych

Grupa BIK zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów inwestycyjnych w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie w skutek wielu czynników, między innymi z uwagi na: zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie

architektonicznym; wzrost cen materiałów budowlanych; niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Grupy, dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Grupy. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu inwestycyjnego. W razie zaistnienia takiej sytuacji, zagrożenia ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy BIK mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: inflację, wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska) lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką, wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

Nabywając grunty pod nowe projekty inwestycyjne Grupa BIK przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu inwestycyjnego Grupa napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie jak. np. znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego projektu inwestycyjnego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Grupa BIK może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Spółkę. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z infrastrukturą

Projekt inwestycyjny może być realizowany przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów. itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja projektu na danej działce będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Grupę BIK zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Grupy, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu inwestycyjnego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Grupy wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem inwestycyjnym, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych takim projektem. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu inwestycyjnego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem inwestycyjnym. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

Grupa BIK nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasowe utrudnienie działalności Grupy, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Grupa BIK nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub niezaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Spółki mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Grupa BIK zleci realizację projektu inwestycyjnego, może w każdym czasie żądać od Grupy gwarancji zapłaty w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Grupy i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia

Nieruchomości Grupy mogą zostać narażone na zniszczenie bądź uszkodzenie z powodu wielu nieprzewidywalnych okoliczności. Istnieje również ryzyko poniesienia szkody przez inne podmioty w wyniku zdarzeń, za które odpowiedzialność ponosi Grupa. Ze względu na zakres ochrony ubezpieczeniowej posiadanej przez Grupę, istnieje ryzyko, że takie szkody nie zostaną w całości pokryte z ubezpieczenia. Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą w pełni nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w związku ze swoją działalnością, a niektóre rodzaje ubezpieczenia mogą być niedostępne na uzasadnionych komercyjnie warunkach lub w ogóle. Wystąpienie powyższego zdarzeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko zmian prawa podatkowego

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Grupy BIK, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności, co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów

składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości, co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i które powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko ekonomiczne i polityczne

Grupa BIK prowadzi swoją działalność w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych.

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe powierzchnie magazynowe, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

Część terenów, na których Grupa BIK planuje realizować inwestycje nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia projektów inwestycyjnych.

Ryzyko związane z epidemią koronawirusa

Początek 2020 r. przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa SARS COVID-19 w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową w formie obniżki globalnego popytu na dobra i usługi, jak również wpływa na niepewność stabilności gospodarki oraz fluktuacje kursów walut.

W efekcie deprecjacji polskiej waluty aktywa Grupy wyceniane w walucie EUR (głównie nieruchomości inwestycyjne) zostały wycenione na poziomie wyższym niż na dzień 31 grudnia 2019 r. W ocenie Zarządu pozytywny wpływ zmiany kursu PLN/EUR na wartość nieruchomości inwestycyjnych Grupy wyniósł 9,4 mln zł. Jednocześnie, zgodnie z polityką rachunkowości, Zarząd dokonał szacunku wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy. Zarząd zastosował konserwatywne podejście do założeń wyceny, w tym podwyższenie zastosowanych stóp kapitalizacji. Ze względu na trudne do oszacowania skutki pandemii, wyceny podlegają istotnej niepewności co do ich wartości, która nie została jeszcze oceniona. Zwiększona niepewność może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłości w niższych wycenach aktywów i zwiększonej zmienności na rynkach finansowych.

Jednocześnie, z uwagi na finansowanie nieruchomości inwestycyjnych za pomocą kredytów w walucie EUR, wzrost kursu PLN/EUR spowodował istotne zwiększenie zadłużenia kredytowego. Według oceny Zarządu negatywny wpływ zmiany kursów walut na poziom zadłużenia oraz wycenę finansowych instrumentów pochodnych, wyniósł 4,3 mln zł. W wyniku deprecjacji polskiej waluty względem EUR naruszone zostały niektóre

kowenanty wymienione w umowach kredytowych dotyczących finansowania nieruchomości magazynowych, w związku z czym część zobowiązań kredytowych została zakwalifikowana jako zobowiązania krótkoterminowe. W ocenie Zarządu nie ma ryzyka wypowiedzenia umów kredytowych przez banki, nie otrzymano również od instytucji finansujących, żadnych informacji wskazujących na ryzyko konieczności przedterminowej spłaty zobowiązań kredytowych. W przypadku umowy kredytowej dotyczącej finansowania jedynej, znajdującej się w portfelu inwestycyjnym Grupy, nieruchomości handlowej żaden z zawartych w niej kowenantów nie został naruszony.

Niektóre spółki należące do Grupy skorzystały z możliwości przesunięcia w czasie rozliczenia zobowiązań z tytułu zawartych umów kredytowych. Na dzień publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego rozliczenia te zostały uregulowane.

W związku z decyzjami podjętymi przez władze RP wdrażające kolejne programy tarczy antykryzysowej chroniącej gospodarkę RP przed skutkami pandemii COVID-19 część najemców została zwolniona z opłat za wynajem powierzchni handlowych przez pewien okres (od 3 do 6 miesięcy), bądź opłaty te zostały obniżone o wartości w przedziale od 10% do 30%. W przypadku jednego z najemców powierzchni magazynowych zlokalizowanego w jednej z nieruchomości magazynowych została udzielona obniżka czynszu na poziomie 25% przez okres 6 miesięcy. Na skutek powyższego, w ocenie Zarządu, nastąpiło zmniejszenie przychodów Grupy o kwotę nie przekraczającą kwoty 400 tys. zł. Sytuacja ta nie wpłynęła jednak w sposób materialny na poziom wyceny nieruchomości komercyjnych z uwagi na przedłużenie umów najmu z najemcami korzystającymi z tymczasowych zwolnień w płatnościach czynszu najmu.

Niektóre spółki należące do Grupy odnotowały w drugim kwartale 2020 r. przejściowe problemy związane ze ścisłością należności od niektórych najemców. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego sytuacja płynnościowa Grupy nie odbiegała w sposób zasadniczy od sytuacji płynnościowej w okresach poprzednich. W okresie panowania pandemii COVID-19, żadna z umów najmu nie została rozwiązana z powodów związanych z okolicznościami pandemii. Zarząd podjął szereg indywidualnych negocjacji z niektórymi najemcami zmierzających do złagodzenia wpływu pandemii na sytuację finansową zarówno najemców, jak i spółek Grupy, w tym przesunięcia płatności należnych Grupie oraz tymczasowe zwolnienia z płatności wraz przedłużeniem okresu wynajmu powierzchni magazynowo-handlowych.

Spółki należące do Grupy Kapitałowej BIK S.A. skorzystały również z programów pomocowych w ramach tarczy antykryzysowej – skorzystano z częściowych lub całkowitych zwolnień ze składek do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w łącznej kwocie 129 tys. zł. (w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych SA w kwocie 80 tys. zł).

Zarząd na bieżąco monitoruje zarówno ogólną sytuację gospodarczą, jak i sytuację ekonomiczną głównych kontrahentów pod kątem potencjalnych ryzyk mogących zagrażać sytuacji finansowej Grupy. Wszelkie pojawiające się ze strony władz RP programy pomocowe analizowane są przez Zarząd na bieżąco pod kątem możliwości partycypowania w nich przez spółki Grupy.

6. Wskazanie Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu

Na dzień 30 czerwca 2020 r. oraz na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do wiadomości publicznej, co najmniej 5 % akcji Spółki posiadali następujący Akcjonariusze:

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	450 000	10,80%	850 500	12,44%
Roman Wąsikiewicz	391 292	9,39%	725 042	10,60%
Jacek Kłeczek	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Beata Kłeczek	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Pozostali	1 449 975	34,81%	1 716 975	25,11%
	4 166 267	100%	6 836 267	100%

Poniżej przedstawiono liczbę akcji posiadaną przez osoby zarządzające i nadzorujące:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek -Przewodniczący RN	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Krzysztof Szewczyk- Członek RN	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Bogumił Tokarz- Członek RN	450 000	10,80%	850 500	12,44%
Łukasz Wąsikiewicz – Członek RN	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Mirosław Koszany	8 894	0,21%	8 894	0,13%
Roman Wąsikiewicz	391 292	9,39%	725 042	10,60%

Informacja o wartości wynagrodzeń otrzymanych przez Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej została zamieszczona w *Skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w nocy 32.3.*

7. Pozostałe informacje

7.1. Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Zgodnie z najlepszą wiedzą Jednostki Dominującej, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Spółka i jednostki od niej zależne nie są ani nie były stronami postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Jednostki Dominującej lub innych spółek z Grupy BIK, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.2. System kontroli akcji pracowniczych

Uchwałą nr 18 Walnego Zgromadzenia z dnia 24 czerwca 2015 roku został wprowadzony u Emitenta program motywacyjny oparty na warrantach subskrypcyjnych, przewidujący wydanie pracownikom akcji Emitenta po spełnieniu warunków przewidzianych w/w uchwałą, regulaminem programu motywacyjnego oraz innymi wewnętrznymi regulacjami Emitenta. Program motywacyjny obowiązuje przez 3 kolejne lata obrotowe. Pierwszym rokiem obowiązywania programu motywacyjnego jest rok 2017. Ustalenie spełnienia się przesłanek do wydania pracownikom warrantów subskrypcyjnych za dany rok obowiązywania programu, stwierdza Rada Nadzorcza Emitenta podejmując stosowną uchwałę w tym zakresie.

7.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Informacje dotyczące zagadnień środowiska naturalnego nie są istotne dla oceny sytuacji Grupy BIK, z uwagi na to, że działalność Grupy ma znikomy wpływ na środowisko naturalne.

Grupa BIK, w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, jest co prawda obowiązana uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, w tym przede wszystkim ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, jednak dotychczas nie wystąpiły okoliczności skutkujące pojawieniem się po stronie Grupy istotnych zobowiązań oraz odszkodowań związanych z ochroną środowiska naturalnego.

8. Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

8.1. Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. o rzetelności sprawozdań

Zarząd Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy:

- śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską tj. zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości,
- śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości tj. zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 351)

tj. zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. i spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ich wyniki finansowe. Sprawozdanie Zarządu z działalności za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

8.2. Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Zarząd Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r., został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu o badanym śródrocznym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Kraków, dnia 15 września 2020 r.