



**Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.**  
**Rada Nadzorcza**

**Sprawozdanie za rok obrotowy**  
**zakończony dnia 31 grudnia 2019 r.**


---

Kraków, 10 lipca 2020 r.

*[Handwritten signature]*

**DEFINICJE**

<b>BIK lub Spółka</b>	Biuro inwestycji Kapitałowych S.A.
<b>Grupa BIK lub Grupa</b>	Grupa Kapitałowa Biura Inwestycji Kapitałowych S.A.
<b>Rada Nadzorcza</b>	Rada Nadzorcza Biura Inwestycji Kapitałowych S.A.
<b>Zarząd</b>	Zarząd Biura Inwestycji Kapitałowych S.A.
<b>Statut</b>	Statut Biura Inwestycji Kapitałowych S.A.
<b>KSH</b>	Kodeks Spółek Handlowych (tj. Dz. U. z 15.09.2000 r. nr 94 poz. 1037 z późn. zm.)
<b>Dobre Praktyki</b>	Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 przyjęte uchwałą nr 26/1413/2015 przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
<b>Komitet Audytu</b>	Komitet Audytu Biura Inwestycji Kapitałowych S.A.
<b>Firma Audytorska</b>	BDO Sp. z o.o. Sp. k. wybrana uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/04/2018
<b>Sprawozdanie finansowe 2019</b>	Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.
<b>Sprawozdanie Zarządu z działalności BIK 2019</b>	Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.
<b>Skonsolidowane sprawozdanie finansowe 2019</b>	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Biura Inwestycji Kapitałowych S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.
<b>Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy BIK 2018</b>	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Biura Inwestycji Kapitałowych S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.
<b>Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych</b>	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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. 2018, poz. 757).



RM



## 1 WSTĘP

Rada Nadzorcza Biura Inwestycji Kapitałowych S.A. przedkłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Biura Inwestycji Kapitałowych S.A.:

- Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019 r.,
- Sprawozdanie z wyników oceny:
  - Sprawozdania finansowego 2019,
  - Sprawozdania Zarządu z działalności BIK 2019,
  - Skonsolidowanego sprawozdania finansowego 2019,
  - Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy 2019,
  - Wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku BIK za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.,
- Sprawozdanie z oceny sytuacji BIK z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej, systemu zarządzania ryzykiem, systemu *compliance* oraz funkcji audytu wewnętrznego, oraz
- Sprawozdanie z oceny sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania ładu korporacyjnego.

łącznie dalej zwane „Sprawozdaniem”.

## 2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

Niniejsze Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z:

- art. 382 § 3 KSH,
- § 21 ust. 2 pkt 1) i 2) Statutu, oraz
- zasady II.Z.10 Dobrych Praktyk.

## 3 SKŁAD RADY NADZORCZEJ

Zgodnie z § 19 ust. 1 Statutu, Rada Nadzorcza składa się z od pięciu do siedmiu członków. Na dzień 31 grudnia 2019 r. w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja
1	Jacek Kłeczek	Przewodniczący
2	Krzysztof Szewczyk	Wiceprzewodniczący
3	Łukasz Wąsikiewicz	Sekretarz
4	Bogumił Tokarz	Członek
5	Łukasz Koterwa	Członek
6	Andrzej Hopko	Członek

Na dzień 10 lipca 2020 r. kryterium niezależności określone stosownie do zasady II.Z.4. Dobrych Praktyk spełniają: Łukasz Koterwa oraz Andrzej Hopko.

#### 4 KOMITET AUDYTU RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 grudnia 2019 r. w skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja
1	Łukasz Koterwa	Przewodniczący
2	Łukasz Wąsikiewicz	Członek
3	Andrzej Hopko	Członek

Zasadniczym celem Komitetu Audytu jest wspieranie Rady Nadzorczej, jako statutowego organu Spółki, w wykonywaniu jej obowiązków kontrolnych i nadzorczych w zakresie określonym w Regulaminie Rady Nadzorczej. Cele Komitetu Audytu realizowane są w szczególności poprzez następujące działania:

- 1) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- 2) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,
- 3) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej,
- 4) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz BIK świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie,
- 5) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania
- 6) opracowywanie polityki świadczenia usług przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie,
- 7) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz
- 8) inne określone w art. 130 ust. 1 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

#### 5 DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ W 2019 R.

W 2019 r. Rada Nadzorcza odbyła pięć posiedzeń w terminach wymienionych poniżej, oraz podjęła następujące uchwały:

Lp.	Data posiedzenia	Numer uchwały	Tytuł uchwały
1	28 stycznia	1/01/2019	Zatwierdzenie rocznego planu finansowego na 2019 r.
		2/01/2019	Określenie przesłanek wskazanych w §7 Regulaminu Programu Motywacyjnego
		3/01/2019	Ustalenie ilości warrantów subskrypcyjnych serii A przypadających pomiędzy Członków zarządu i kluczowych pracowników



**BIURO INWESTYCJI  
KAPITAŁOWYCH**

2	11 lutego oraz 25 lutego	1/2/2019	Wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości
		2/2/2019	Wyrażenie zgody na udzielenie poręczenia
3	20 marca	1/3/2019	Wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości
		2/3/2019	Wyrażenie zgody na udzielenie poręczenia
4	23 maja	1/05/2019	Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2018 roku oraz zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników oceny: <ul style="list-style-type: none"><li>• jednostkowego sprawozdania finansowego BIK</li><li>• sprawozdania Zarządu z działalności BIK</li><li>• skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BIK</li><li>• sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej BIK</li><li>• wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za 2018 r.</li></ul>
		2/05/2019	Zatwierdzenie projektów uchwał, które zostaną poddane pod głosowanie Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy wyznaczonego na dzień 26 czerwca 2019 r.
5	17 lipca	1/07/2019	Wybór Przewodniczącego Rady Nadzorczej
		2/07/2019	Wybór Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej
		3/07/2019	Wybór Sekretarza Rady Nadzorczej
		4/07/2019	Stwierdzenie spełnienia przesłanek uzyskania uprawnienia do otrzymania warrantów subskrypcyjnych za drugi rok realizacji Programu Motywacyjnego oraz w sprawie ustalenia łącznej liczby akcji serii J, których prawo objęcia będzie przysługiwało uczestnikom Programu Motywacyjnego za drugi rok realizacji tego programu.
		5/07/2019	Ocena spełnienia przesłanek do utrzymania uprawnienia do objęcia warrantów subskrypcyjnych za drugi rok obowiązywania Programu Motywacyjnego przez Członków Zarządu, podjęcia decyzji o przyznaniu uprawnienia do objęcia przez Członków Zarządu warrantów subskrypcyjnych za drugi rok obowiązywania Programu Motywacyjnego oraz w sprawie ustalenia liczby warrantów subskrypcyjnych przypadających na każdego z Członków zarządu.
		6/07/2019	Wybór Członków Komitetu Audytu Rady Nadzorczej

Kraków, 10 lipca 2020 r.

Oprócz uchwał wymienionych powyżej, przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej w 2019 r. były m.in.:

- Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki oraz Grupy Kapitałowej BIK,
- Status realizacji inwestycji Centrum Logistyczne Sosnowiec II,
- Status realizacji inwestycji Centrum Logistyczne Wrocław I,
- Status sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, oraz
- System kontroli wewnętrznej w Spółce i Grupie.

## **6 SAMOOCENA PRACY RADY NADZORCZEJ W 2019 R.**

Zdaniem Rady Nadzorczej, w 2019 r. Rada Nadzorcza prawidłowo wypełniała swoje statutowe zadania i obowiązki polegające na stałym nadzorze nad działalnością Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej posiadają odpowiednie kompetencje do pełnienia swoich funkcji i wszyscy aktywnie uczestniczą w pracach Rady Nadzorczej.

## **7 SPRAWOZDANIE Z WYNIKÓW OCENY SPRAWOZDAŃ SPÓŁKI BIK I GRUPY KAPITAŁOWEJ BIK ORAZ SPRAWOZDANIE Z WYNIKÓW OCENY WNIOSKU ZARZĄDU DOTYCZĄCEGO PODZIAŁU ZYSKU**

Rada Nadzorcza dokonała analizy:

- Sprawozdania finansowego 2019,
- Sprawozdania Zarządu z działalności BIK 2019,
- Skonsolidowanego sprawozdania finansowego 2019, oraz
- Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy BIK 2019.

zwanych dalej łącznie „Sprawozdaniem BIK 2019”

Analiza została przeprowadzona biorąc pod uwagę:

- Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania Sprawozdania finansowego 2019,
- Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego 2019,
- spotkania z przedstawicielami Firmy Audytorskiej,
- wyjaśnienia Zarządu, oraz
- rekomendację Komitetu Audytu.

W ramach przyznanych kompetencji i przeprowadzonej analizy Rada Nadzorcza dokonała oceny Sprawozdań BIK 2019 w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym. W wyniku przeprowadzonej oceny Rada Nadzorcza, uchwałą z dnia 10 lipca 2020 r. podjętą na bieżącym posiedzeniu, wydała pozytywną opinię o Sprawozdaniach BIK 2019 wskazując, że zostały sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami jak i ze stanem faktycznym.



W związku z przeprowadzoną wyżej analizą i uwzględniając rekomendację Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza, uchwałą z dnia 10 lipca 2020 r., podjętą na bieżącym posiedzeniu, pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu o przeznaczenie całości zysku wypracowanego przez Spółkę w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. na podwyższenie kapitału zapasowego Spółki.

## **8 SPRAWOZDANIE Z OCENY SYTUACJI SPÓŁKI Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, SYSTEMU ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, SYSTEMU COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO**

### **8.1 INFORMACJE OGÓLNE NA TEMAT DZIAŁALNOŚCI GRUPY BIK W 2019 R.**

W 2019 r. Grupa koncentrowała swoje działania przede wszystkim na świadczeniu usług na rzecz najemców, polegających na wynajmie powierzchni magazynowo-biurowych i handlowych oraz na zarządzaniu posiadanymi przez Grupę obiektami. W 2019 r. Grupa uzyskiwała przychody ze sprzedaży wysokości 18.384 tys. zł, co stanowi spadek o 4% (774 tys. zł) w porównaniu do 2018 r. (19.158 tys. zł).

W omawianym okresie wzrost wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 7.952 tys. zł. Wzrost ten wynika głównie ze wzrostu kursu EUR/PLN oraz aktualizacji parametrów wyceny poszczególnych nieruchomości.

W 2019 r. Grupa wykazała 1.392 tys. zł pozostałych przychodów, w tym 1.309 tys. zł z tytułu rozliczenia sprzedaży nieruchomości Centrum Logistyczne Sosnowiec I.

Grupa ponosi koszty operacyjne związane głównie z utrzymaniem i eksploatacją wynajmowanych nieruchomości oraz koszty administracyjne funkcjonowania Grupy. W 2019 r. koszty operacyjne (zużycie materiałów i energii, usługi obce, wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze, amortyzacja, podatki i opłaty oraz pozostałe koszty) wyniosły 15.877 tys. zł i wzrosły o 22% (2.849 tys. zł) w porównaniu do 2018 r. (13.028 tys. zł).

Po odliczeniu kosztów finansowych netto w wysokości 5.934 tys. zł (głównie kosztów odsetek od kredytów oraz aktualizacji wartości tych kredytów), Grupa osiągnęła w 2019 r. zysk przed opodatkowaniem wysokości 5.917 tys. zł, co stanowi wzrost o 32% w stosunku do zysku przed opodatkowaniem osiągniętego w 2018 r. (4.477 tys. zł).

Głównym składnikiem aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2019 r. były nieruchomości inwestycyjne (177.480 tys. zł) oraz aktywa trwale dostępne do sprzedaży (24.699 tys. zł) stanowiące odpowiednio 78% i 11% wartości aktywów Grupy ogółem, których wartość wyniosła 227.171 tys. zł. W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodziły centra magazynowo-biurowe Centrum Logistyczne Kraków I, Centrum Logistyczne Sosnowiec II i Centrum Logistyczne Wrocław I, obiekt handlowy Retail Park Karpacka Bielsko-Biała, grunty inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie. W związku z zawarciem w dniu 10 kwietnia 2019 r. przedwstępnej umowy sprzedaży m.in. obiektu Centrum Logistyczne Kraków II, obiekt ten został ujęty na dzień 31 grudnia 2019 r. jako aktywo trwale dostępne do sprzedaży.

Wartość księgową nieruchomości inwestycyjnych, która obejmuje ich wartość godziwą oraz wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu, przedstawia poniższa tabela:

*dane w tys. zł*

	Wartość księgową	Udział	Wartość księgową	Udział
	31 grudzień 2019 r.		31 grudzień 2018 r.	
Centrum logistyczne Kraków I	28.387	16%	28.681	26%
Retail Park Karpacka Bielsko-Biała	43.888	25%	44.376	39%
Centrum logistyczne Wrocław I	66.285	37%	0	0%
Centrum Logistyczne Sosnowiec II	29.741	17%	29.670	26%
Grunt w Targowisku	3.355	2%	3.845	3%
Grunt w Żórawinie	5.400	3%	5.380	5%
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (poniesione nakłady)	424	0%	404	0%
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>177.480</b>	<b>100%</b>	<b>112.356</b>	<b>100%</b>

Wartość księgową aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży przedstawia poniższa tabela:

*dane w tys. zł*

	Wartość księgową	Udział	Wartość księgową	Udział
	31 grudzień 2019 r.		31 grudzień 2018 r.	
Centrum logistyczne Kraków II	24.699	100%	24.931	28%
Centrum logistyczne Sosnowiec I	0	0%	65.244	72%
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>24.699</b>	<b>100%</b>	<b>90.175</b>	<b>100%</b>

## 8.2 OCENA RADY NADZORCZEJ W ZAKRESIE SYTUACJI SPÓŁKI

Na podstawie Sprawozdań BIK 2019, Rada Nadzorcza niniejszym wyraża pozytywną opinię dotyczącą sytuacji finansowej i ekonomicznej Spółki oraz Grupy, jak również perspektyw rozwoju Spółki oraz Grupy w kolejnych latach. Zdaniem Rady Nadzorczej sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na koniec 2019 r. cechowała się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym. W ocenie Rady Nadzorczej Zarząd na bieżąco analizuje istniejącą i planuje przyszłą, optymalną strukturę finansowania obecnych i przyszłych inwestycji w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego





poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce i Grupie płynności i bezpieczeństwa finansowego.

### **8.3 OPIS SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, SYSTEMU ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO**

#### **System kontroli wewnętrznej**

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych. Do istotnych cech stosowanych w Spółce i Grupie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem zapewniających efektywność procesu sprawozdawczości finansowej należą:

- ustalona struktura kompetencyjności i podział obowiązków w trakcie przygotowywania informacji finansowych
- ustalona kompetencyjność i zakres raportowania finansowego
- weryfikacja jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy przez niezależnego biegłego rewidenta
- dokonywanie szacunków mających istotny wpływ na jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Spółki oraz Grupy.

#### **System zarządzania ryzykiem**

Zarządzanie ryzykiem w Spółce i Grupie odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji.

#### **System compliance**

W zakresie monitorowania zgodności działalności Spółki i spółek z Grupy z wymogami prawa (*compliance*), Spółka nie wyodrębniła oddzielnej komórki organizacyjnej zajmującej się wyłącznie tym obszarem. Niemniej, zgodność ta jest monitorowana w ramach współpracy Zarządu, Rady Nadzorczej oraz działu prawnego. Zgodność działania zgodnego z prawem jest weryfikowana w szczególności przed podjęciem zamierzonych działań, a weryfikacja ta obejmuje ocenę dokonaną przez dział prawny, a ponadto jest ona monitorowana *ad hoc* w toku bieżącej działalności Spółki i spółek z Grupy.

#### **Funkcja audytu wewnętrznego**

Spółka nie posiada wyodrębnionej komórki audytu wewnętrznego, jednak Komitet Audytu dokonuje okresowej weryfikacji czy istnieje potrzeba jej wyodrębnienia. Procedury kontrolne w ramach systemu kontroli wewnętrznej są wykonywane przez dedykowanych pracowników Spółki i Grupy.

**8.4 OCENA RADY NADZORCZEJ W ZAKRESIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, SYSTEMU ZARZĄDZANIA RYZYKIEM I SYSTEMU COMPLIANCE.**

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia istniejący w Spółce i Grupie wewnętrzny system kontroli wewnętrznej, system zarządzania ryzykiem oraz system *compliance* jako odpowiedni dla procesów funkcjonujących w Spółce i Grupie.


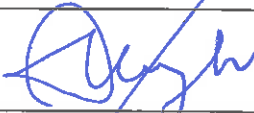



**9 OCENA SPOSOBU WYPEŁNIANIA PRZEZ SPÓŁKĘ OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH STOSOWANIA ŁADU KORPORACYJNEGO OKREŚLONYCH W REGULAMINIE GIEŁDY ORAZ PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH INFOMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Obowiązki informacyjne dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego określone są w Regulaminie Giełdy oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych, zawierającego m. in. informacje, które powinny być zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Spółki w jej raporcie rocznym. Natomiast zasady przekazywania raportów dotyczących stosowania zasad szczegółowych ładu korporacyjnego określone zostały Uchwałą Zarządu GPW nr 1309/2015 z 17 grudnia 2015 r.

Rada Nadzorcza ocenia, iż Spółka wywiązała się z obowiązku złożenia oświadczenia o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego oraz zgodnie z zasadą I.Z.1.13 Dobrych Praktyk, zamieściła w dniu 13 lutego 2017 r. na swojej stronie internetowej informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach pod adresem: <http://bik.com.pl/i59,Stosowanie-ladu-korporacyjnego>.

**10 DZIAŁALNOŚĆ SPONSORINGOWA, CHARYTATYWNA LUB INNA O ZBLIŻONYM CHARAKTERZE**

Spółka oraz spółki z Grupy nie prowadzą polityki sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze, o której mowa w rekomendacji I.R.2. Dobrych Praktyk, z tego względu niniejsze sprawozdanie nie zawiera oceny tego pola działalności.

Lp.	Imię i nazwisko	Data	Podpis
1	Jacek Kłeczek	10 lipca 2020 r.	
2	Krzysztof Szewczyk	10 lipca 2020 r.	
3	Łukasz Wąsikiewicz	10 lipca 2020 r.	
4	Bogumił Tokarz	10 lipca 2020 r.	
5	Łukasz Koterwa	10 lipca 2020 r.	
6	Andrzej Hopko	10 lipca 2020 r.	