



BIK

**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**

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

Sprawozdanie Zarządu
z działalności za rok 2018

Spis treści

1.	Wprowadzenie.....	4
1.1.	Podstawowe informacje nt. działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	4
1.2.	Najistotniejsze wydarzenia w 2018 r.	4
1.3.	Opis Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	4
1.4.	Opis zmian w organizacji oraz zasadach zarządzania Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	5
2.	Opis działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	5
2.1.	Opis podstawowych produktów i usług	5
2.2.	Rynki zbytu.....	5
2.3.	Rynki zaopatrzenia.....	5
2.4.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie.....	6
2.5.	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	6
2.5.1.	Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej	6
2.5.2.	Umowy kredytowe i umowy pożyczek	6
2.5.3.	Transakcje z jednostkami powiązаныmi zawarte na warunkach innych niż rynkowe	9
2.5.4.	Poręczenia i gwarancje.....	9
2.5.5.	Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po dniu 31 grudnia 2018 roku.....	9
2.6.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.....	9
3.	Sytuacja finansowa Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	10
3.1.	Omówienie sytuacji finansowej.....	10
3.2.	Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych.....	12
3.3.	Istotne pozycje pozabilansowe.....	12
3.4.	Prognozy wyników finansowych	14
3.5.	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu	14
4.	Perspektywy rozwoju Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ryzyka i zagrożenia.....	15
4.1.	Strategia Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	15
4.2.	Perspektywy i czynniki rozwoju Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	15
4.3.	Ryzyko prowadzonej działalności	16
4.3.1.	Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	16
4.3.2.	Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa BIK jest na nie narażona	17
5.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	20
5.1.	Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	20
5.2.	W zakresie, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia.....	21

5.3.	Opis głównych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych	22
5.4.	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	23
5.5.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	25
5.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu.....	25
5.7.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.....	25
5.8.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	25
5.9.	Opis zasad zmiany statutu.....	26
5.10.	Opis sposobu działania walnego zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	26
5.11.	Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego, oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych emitenta oraz ich komitetów	27
5.11.1.	Rada Nadzorcza	27
5.11.2.	Komitet Audytu	29
5.11.3.	Zarząd.....	32
6.	Pozostałe informacje	32
6.1.	Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	32
6.2.	System kontroli akcji pracowniczych.....	33
6.3.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.....	33
6.4.	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	34
6.5.	Informacja o zatrudnieniu	34
7.	Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	34
7.1.	Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. o rzetelności sprawozdań	34
7.2.	Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	34

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. Najistotniejsze wydarzenia w 2018 r.

Istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w 2018 r., a które Grupa identyfikuje jako znaczące, to:

- Zawiązanie przez Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. i objęcie 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł w kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. w dniu 19 października 2018 r.
- Zawarcie w dniu 7 grudnia 2018 roku przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości położonej w Kątach Wrocławskich o łącznej powierzchni 117.468 m², przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.
- Zawarcie umowy najmu w dniu 12 stycznia 2018 roku przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. ze spółką Dachser Sp. z o.o. o szacowanych przychodach 14.085.942,04 zł.
- Oddanie w I półroczu 2018 r. do użytkowania hali magazynowo- biurowej nr 5 w ramach Centrum logistycznego Sosnowiec II.
- Oddanie w I półroczu 2018 r. do użytkowania obiektu handlowego Galeria nad Potokiem w Radomiu.

1.3. 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.

Spółki zależne i współzależne od Jednostki Dominującej wchodzące w skład Grupy BIK na dzień 31 grudnia 2018 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 6 Sp. z o.o.;
- Marathon 2 Sp. z o.o.;

- Savia Karpaty Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.

Konsolidacji podlegają wszystkie ww. spółki zależne. Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, za wyjątkiem spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o., która konsolidowana jest metodą praw własności.

1.4. Opis zmian w organizacji oraz zasadach zarządzania Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

W 2018 roku nie było zmian w zasadach zarządzania Grupą BIK.

Dnia 19 października 2018 r. została zawiązana nowa spółka celowa: Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o., z kapitałem zakładowym 5.000 zł, w której to Spółka objęła 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 5.000 zł, co stanowi 100% kapitału zakładowego nowej spółki.

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

2.1. 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.

2.2. 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 XPO Supply Chain Poland Sp. z o.o. (nie powiązanego z Grupą BIK) uzyskuje 10,8% przychodów ze sprzedaży Grupy (9,8 % przychodów Grupy).

2.3. Rynki zaopatrzenia

W ramach prowadzonej działalności Grupa BIK ponosi koszty eksploatacyjne nieruchomości będących w posiadaniu Grupy BIK oraz koszty przygotowywania projektów deweloperskich. W żadnej z ww. sytuacji nie występuje uzależnienie od podmiotów zewnętrznych.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. udział następujących dostawców/wykonawców przekroczył 10% przychodów Grupy:

- wartość zafakturowanych wydatków inwestycyjnych od firmy Awbud S.A. (ponoszonych w związku z realizacją inwestycji budowy hali magazynowo- biurowej w Centrum logistycznym w Sosnowcu) wyniosła 49,8% przychodów ze sprzedaży Grupy (45,3% przychodów Grupy);
- wartość zafakturowanych wydatków inwestycyjnych od firmy Rembor General Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. (ponoszonych w związku z realizacją inwestycji budowy retail parku w Radomiu) wyniosła 28,9 % przychodów ze sprzedaży Grupy (26,3% przychodów Grupy; w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. wycenianej metodą praw własności).

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

Działalność Grupy Kapitałowej nie ma charakteru działalności sezonowej lub cyklicznej.

2.5. Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. Grupa zawarła następujące umowy handlowe z pojedynczymi dostawcami, których łączna wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy BIK:

- w dniu 7 grudnia 2018 roku została zawarta przedwstępna umowa zakupu nieruchomości położonej w Kątach Wrocławskich o łącznej powierzchni 117.468 m², przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o., o wartości 12.921.480,00 zł.
- Zawarcie umowy najmu w dniu 12 stycznia 2018 roku przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. ze spółką Dachser Sp. z o.o. o szacowanych przychodach 14.085.942,04 zł.

2.5.1. Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r., 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.

2.5.2. Umowy kredytowe i umowy pożyczek

Zestawienie kredytów bankowych oraz pożyczek, wraz z podaniem limitów kredytowych

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. Grupa BIK nie wypowiedała dotychczas zawartych umów kredytowych.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA, jak i Grupa BIK nie zaciągała nowych zobowiązań pożyczkowych, kredytowych w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

Poniżej zamieszczono zestawienie umów kredytowych oraz pożyczek obowiązujących według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju (w tysiącach złotych)*	31.12.2018 r.
Kredyty bankowe	103 930
Pożyczki	6 314
w tym:	
część krótkoterminowa	54 992
część długoterminowa	55 252

* zestawienie nie uwzględnia kredytów i pożyczek w spółkach wycenianych metodą praw własności

Zestawienie pożyczek udzielonych przez Jednostkę Dominującą spółkom z Grupy BIK w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.:

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Udzielona kwota pożyczki (w tys. zł)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	15 styczeń 2018 r.	85	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	5 luty 2018 r.	50	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	28 luty 2018 r.	10	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	1 marzec 2018 r.	10	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	8 marzec 2018 r.	40	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	14 marzec 2018 r.	20	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	14 marzec 2018 r.	10	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	26 marzec 2018 r.	160	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	28 marzec 2018 r.	50	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	9 kwiecień 2018 r.	65	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	14 czerwiec 2018 r.	100	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	3 lipiec 2018 r.	50	31 grudzień 2021 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	11 wrzesień 2018 r.	10	31 grudzień 2021 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	12 wrzesień 2018 r.	45	31 grudzień 2021 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	8 październik 2018 r.	5	31 grudzień 2021 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	8 październik 2018 r.	50	31 grudzień 2021 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	30 październik 2018 r.	100	31 grudzień 2019 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	31 październik 2018 r.	200	31 grudzień 2019 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	8 listopad 2018 r.	70	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	9 listopad 2018 r.	50	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	9 listopad 2018 r.	50	31 grudzień 2021 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	21 listopad 2018 r.	200	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	28 listopad 2018 r.	100	31 grudzień 2019 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	5 grudzień 2018 r.	1 800	31 grudzień 2021 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	5 grudzień 2018 r.	200	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	19 grudzień 2018 r.	1 400	31 grudzień 2021 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	19 grudzień 2018 r.	400	31 grudzień 2021 r.	5,0%
Razem pożyczki udzielone		5 330		

Zostały spłacone w 2018 r. przez:			
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	1 marzec 2018 r.	(10)	10 kwiecień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	8 marzec 2018 r.	(40)	10 kwiecień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	30 sierpień 2017 r.	(30)	20 czerwiec 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	15 styczeń 2018 r.	(85)	20 czerwiec 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	14 marzec 2018 r.	(20)	20 czerwiec 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	14 marzec 2018 r.	(10)	20 czerwiec 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	5 luty 2018 r.	(50)	25 lipiec 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	28 marzec 2018 r.	(50)	25 lipiec 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	19 kwiecień 2012 r.	(5)	5 grudzień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	20 styczeń 2012 r.	(10)	11 grudzień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	2 maj 2012 r.	(7)	18 grudzień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	14 maj 2012 r.	(20)	20 grudzień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	28 listopad 2014 r.	(3)	21 grudzień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	3 kwiecień 2013	(5)	24 grudzień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	27 sierpień 2013	(20)	24 grudzień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	23 wrzesień 2013	(50)	24 grudzień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	24 wrzesień 2013	(50)	24 grudzień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	24 październik 2013	(10)	24 grudzień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	28 marzec 2014	(4)	24 grudzień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	31 marzec 2015	(3)	24 grudzień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	28 kwiecień 2015	(5)	24 grudzień 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	29 czerwiec 2015	(6)	24 grudzień 2018 r.
Razem pożyczki spłacone		(493)	
Razem saldo po uwzględnieniu spłat pożyczek		4 837	

Ani Jednostka Dominująca, ani żadna inna spółka z Grupy BIK, w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy.

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r., jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie były zawierane z podmiotami powiązanymi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

2.5.4. Poręczenia i gwarancje

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. Jednostka Dominująca nie udzieliła poręczeń ani gwarancji.

2.5.5. Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po dniu 31 grudnia 2018 roku

W dniu 18 stycznia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. wyemitowała 10.639 obligacji serii A o łącznej wartości 10.639.000,00 zł, które w tym samym dniu zostały w całości przydzielone obligatariuszom.

W dniu 22 stycznia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. udzieliła spółce zależnej Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. pożyczki w wysokości 10.000.660,00 zł.

W dniu 24 stycznia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. nabyła całość tj. 8.000 udziałów w spółce Themis Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za kwotę 3.015.000 Euro. W dniu 25 stycznia 2019 roku została rozwiązana przedwstępna umowa nabycia nieruchomości z dnia 7 grudnia 2018 roku pomiędzy spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o., a spółką Themis Development Sp. z o.o.

Spółka Themis Development Sp. z o.o. zawarła ze spółką Dachser Sp. z o.o. umowę najmu przyszłej powierzchni magazynowo - biurowej oraz cross – dockingowej, która powstanie w planowanej przez Themis inwestycji polegającej na budowie Centrum Logistycznego w Kątach Wrocławskich. Umowa najmu ze Spółką Dachser Sp. z o.o. została zawarta na czas oznaczony 7 lat licząc od dnia wydania Najemcy przedmiotu najmu. Spółka szacuje, iż przychody netto z umowy najmu za cały okres obowiązywania wyniosą łącznie około 26.062.338,48 zł.

W dniu 1 kwietnia 2019 r., spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., zawarła ze spółką XPO Supply Chain Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba w Warszawie (dalej: XPO) aneks do umowy najmu powierzchni magazynowo - biurowej. Aneks do umowy najmu przewiduje zwiększenie powierzchni magazynowej oraz biurowej przez XPO oraz wydłużenie okresu najmu na czas oznaczony o kolejne 5 lat licząc od dnia 1 lipca 2019 roku. Spółka szacuje, iż przychody netto z umowy najmu za cały pięcioletni okres wynikający z aneksu wyniosą łącznie około 11.268.340,68 zł.

W dniu 10 kwietnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich zabudowanej halami magazynowymi nr 1, 3 i 4 za cenę ok. 15.173.000 euro.

W dniu 10 kwietnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półtanki zabudowanej halą magazynowo -biurową za cenę ok. 5.798.000 euro.

2.6. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej nie jest finansowana emisją dłużnych instrumentów finansowych. W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. nie wystąpiły zatem żadne zdarzenia dotyczące emisji, wykupu czy spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

W dniu 18 stycznia 2019 r., po dniu bilansowym, spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. wyemitowała obligacje o łącznej wartości 10.639.000,00 zł. Pozyskane z emisji środki pieniężne Grupa przeznaczyła na cele inwestycyjne - zakup nieruchomości gruntowej we Wrocławiu.

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

3.1. Omówienie sytuacji finansowej

Głównym składnikiem aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2018 r. były nieruchomości inwestycyjne, czyli centra magazynowo- biurowe w Krakowie i Sosnowcu oraz obiekt handlowy w Bielsku – białej oraz grunty inwestycyjne (stanowiły one 49% aktywów Grupy) oraz aktywa trwałe dostępne do sprzedaży (39% aktywów Grupy). Wartość poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży prezentowanych w ramach skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł)
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	28 681
Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)- obiekt handlowy	44 376
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy w budowie	29 670
Grunt inwestycyjny Targowisku	3 845
Grunt inwestycyjny w Żórawinie	5 380
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (nakłady na budowę Centrum logistycznego Kraków III w Targowisku)	404
Razem	112 356

Aktywa trwałe dostępne do sprzedaży	Wartość księgowa (w tys. zł)
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	24 931
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	65 244
Razem	90 175

W ramach aktywów długoterminowych istotną pozycję stanowią również *Udziały lub akcje* wyceniane metodą praw własności, które obejmują udziały Grupy BIK w spółce współzależnej- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. Jednostka Dominująca współkontroluje spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. , w związku z czym, wycenia ją metodą praw własności, a wynik na wycenie odnosi do skonsolidowanego rachunku zysków lub strat. Wycena wartości udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w spółce BIK Quantum Radom Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosi 5.955 tys. zł. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. jest właścicielem Galerii nad Potokiem -parku handlowego w Radomiu o łącznej powierzchni 5,2 tys. m2.

Inne długoterminowe aktywa finansowe, które obejmują wartość posiadanych przez grupę certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN DNK Satus o wartości na dzień 31 grudnia 2018 r. 463 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 31

grudnia 2018 r. 2.248 tys. zł (na 31.12.2017 r. 1.876 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 31 grudnia 2018 roku wyniosła 96.739 tys. zł, w tym wartość kapitałów własnych przypisanych akcjonariuszom Jednostki Dominującej wyniosła 93.671 tys. zł, a udziałom niekontrolującym 3.068 tys. zł.

W roku 2018 wpływ na wzrost wartości *Kapitałów własnych* Grupy miały przede wszystkim osiągnięte w tym okresie całkowite dochody w kwocie 2.089 tys. zł.

Największą pozycją po stronie pasywów są długo- i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu finansowego oraz innych instrumentów dłużnych (49% pasywów Grupy).

	Wartość księgowa (w tys. zł)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	110 244
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 345
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	858
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, z tytułu podatku dochodowego	5 051
Razem	119 498

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 zawartymi przez Grupę przedwstępnyymi umowami sprzedaży dwóch nieruchomości, zobowiązania kredytowe związane z finansowaniem tych inwestycji oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego wieczystego użytkowania gruntu zostały przekwalifikowane na dzień 31 grudnia 2018 r. z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych.

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą przede wszystkim prezentowanego jako leasing finansowy prawa wieczystego użytkowania gruntu w kwocie łącznej 2.927 tys. zł oraz leasingu samochodów służbowych w wartości 418 tys. zł

Zysk netto Grupy osiągnięty w roku 2018 wyniósł 2.057 tys. zł.

Źródłem przychodów ze sprzedaży Grupy są przychody z najmu powierzchni magazynowych, biurowych i handlowych, które wzrosły w roku 2018 do poziomu 19.158 tys. zł z 17.736 tys. zł w roku 2017 r. (wzrost o 8%).

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 2018 r. 12.565 tys. zł (w stosunku do wartości 10.941 tys. zł w roku 2017). Wzrost kosztów w roku 2018 był spowodowany przede wszystkim wzrostem kosztów eksploatacyjnych obiektów- zużycia materiałów i energii oraz kosztów administracyjnych- wzrost kosztów wynagrodzeń (wzrostem kosztów wynagrodzeń, w tym rozpoznaniem kosztem wyceny warrantów subskrypcyjnych w kwocie 369 tys. zł) i usług obcych.

W 2018 r. Grupa wykazała 1.885 tys. zł pozostałych przychodów, w tym 1.878 tys. zł z tytułu kary umownej naliczonej Generalnemu Wykonawcy- firmie AWBUD S.A. przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. tytułem zwłoki w niedotrzymaniu kluczowych terminów umownych (umowa na roboty budowlane związane z inwestycją budowy Hali nr 5 w Śląskim Centrum Logistycznym w Sosnowcu). Łączna wysokość naliczonej kary wyniosła 2.817 tys. zł. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. skorzystała z zabezpieczenia ww. umowy z Generalnym Wykonawcą- gwarancji bankowej i w lipcu br. uzyskała środki pieniężne z jej wypłaty na poczet naliczonej kary w wysokości 1.878 tys. zł. Ponieważ wpływ pozostałej kwoty

kary tj. 939 tys. zł Grupa szacuje jako prawdopodobny, ale nie pewny, kwotę tą Grupa nie rozpoznała dotychczas jako pozostały przychód operacyjny i prezentuje jako aktywo warunkowe.

Wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wzrost wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych wyniósł w 2018 r. 2.287 tys. zł. Wartość ta uwzględnia zarówno wzrost wartości wyceny nieruchomości na skutek znaczącej zmiany kursu, jak i zmiany wynikające z aktualizacji parametrów wyceny poszczególnych nieruchomości.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. miała miejsce znacząca zmiana kursu EUR/PLN – wzrost kursu z poziomu 4,1709 EUR/PLN do poziomu 4,3000 EUR/PLN tj. deprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 3,1%). Osłabienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wartości wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR.

W 2018 roku Grupa BIK odnotowała dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wartości 5.762 tys. zł. Grupa BIK osiągnęła ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w wartości 12.661 tys. zł, związane głównie z wydatkami na realizację inwestycji budowy Centrum logistycznego w Sosnowcu oraz Retail Parku w Radomiu (udzielenie pożyczek). Saldo środków pieniężnych z działalności finansowej było dodatnie i wyniosło 8.301 tys. zł. Działalność finansowa obejmowała przede wszystkim spłatę bieżących rat kapitałowo-odsetkowych od kredytów bankowych, spłatę kredytu na vat oraz spłatę rat kapitałowo-odsetkowych leasingu, a także uruchomienie transz kredytu inwestycyjnego i na vat w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.

Grupa wykazuje przepływy pieniężne netto za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. w wartości 1.402 tys. zł. Wartość ta różni się od bilansowej zmiany wartości środków pieniężnych, która wynosi (2.564) tys. zł, o kwotę 3.966 tys. zł.

Kwota 3.966 tys. zł jest kwotą środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku zastrzeżonym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., którą to wartość ze względu na planowane wykorzystanie w okresie powyżej trzech miesięcy od dnia bilansowego, Grupa wykazuje w aktywach obrotowych jako *Inne krótkoterminowe aktywa finansowe*, a nie jako środki pieniężne. Środki zgromadzone na rachunku zastrzeżonym pochodzą z ostatniej transzy kredytu inwestycyjnego i są przeznaczone na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych wynikających z umowy z generalnym wykonawcą inwestycji.

3.2. Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych

W dniach 27 października 2016 roku do 4 listopada 2016 roku Emitent przeprowadził emisję publiczną akcji serii I, z której pozyskał łącznie 20.340.000 zł (po pomniejszeniu o łączne koszty emisji 18.821.311,38 zł). Pozyskane środki z publicznej emisji akcji zostały przeznaczone na realizację celów emisji opisanych szczegółowo w prospekcie emisyjnym Emitenta zatwierdzonym w dniu 8 grudnia 2015 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego m.in.:

- 1) objęcie 115.900 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.795.000 zł w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., w dniu 14 grudnia 2016 roku;
- 2) objęcie 2.500 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.250.000 zł w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o., w dniu 13 stycznia 2017 roku.
- 3) objęcie 4.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 zł w kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. w dniu 10 kwietnia 2017 r.

3.3. Istotne pozycje pozabilansowe

Na dzień 31 grudnia 2018 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., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 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., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. i Savia Karpaty Sp. z o.o. (oraz zastaw finansowy) na rzecz banków finansujących;
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych spółki Savia Karpaty Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 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., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 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., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 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. na rzecz banku finansującego;
- 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., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 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.
- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 11.520.000 euro (kwota kredytu 11.520.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.

- poręczenie cywilne spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A., jako zabezpieczenie spłaty kredytu nieodnawialnego udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. przez Bank Ochrony Środowiska S.A. (ważne do 28.02.2023 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;
- 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. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty 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., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 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 umową kredytu nieodnawialnego oraz umowami dodatkowymi na zawarcie transakcji IRS, ustanowione zostały następujące zabezpieczenia na majątku spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. (spółka wyceniana metodą praw własności) oraz zabezpieczenia warunkowe:

- hipoteki na nieruchomości w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.;
- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- zastaw rejestrowy i finansowy na prawach do rachunków spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC;
- cesje wierzytelności z umów najmu oraz zabezpieczeń gwarancyjnych tych umów i umowy o zarządzanie nieruchomością w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- cesja praw z polisy ubezpieczenia mienia i utraty zysku w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę BIK Quantum Radom Sp. z o.o.

3.4. Prognozy wyników finansowych

Zarząd Emitenta nie publikował prognoz wyników finansowych na 2018 r.

3.5. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. zawiera informacje, których zakres został określony w § 71 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”).

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.

4. Perspektywy rozwoju Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ryzyka i zagrożenia

4.1. Strategia Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

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

- Realizacji celów emisji określonych szczegółowo w prospekcie emisyjnym Emitenta zatwierdzonym w dniu 8 grudnia 2015 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego;
- Intensyfikacji działań w kierunku istotnego zwiększenia tempa i skali działalności, w tym rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji na posiadanych gruntach;
- 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.

W okresie objętym raportem zmieniła się struktura Grupy poprzez zawiązanie spółki celowej Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. dla wydzielenia działalności inwestycyjnej, polegającej na nabywaniu papierów wartościowych. Ponadto została zawarta przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. ze spółką Dachser Sp. z o.o. istotna umowa najmu powierzchni magazynowo -biurowej w Centrum Logistycznym w Sosnowcu oraz przedwstępna umowa zakupu nieruchomości położonej w Kątach Wrocławskich zawarta przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. ze spółką Themis Development.

4.2. Perspektywy i czynniki rozwoju Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

W przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Grupy BIK z uwzględnieniem wykorzystania własnych środków pieniężnych, jak i pozyskanych w ramach finansowania zewnętrznego.

4.3. Ryzyko prowadzonej działalności

4.3.1. 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 4.3.2 „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 grudnia 2018 roku świadczy o jej stabilnej kondycji finansowej.

Wskaźniki płynności

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Wskaźnik płynności bieżącej	0,27	0,8
Wskaźnik płynności natychmiastowej	0,08	0,5

Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) oraz Wskaźnik płynności natychmiastowej (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek wskaźników spowodowany jest

znaczącym wzrostem zobowiązań krótkoterminowych, który wynika z przekwalifikowania wartości dwóch kredytów bankowych (ujmowanych dotychczas jako zobowiązanie długoterminowe) do zobowiązań krótkoterminowych w związku zawartymi przedwstępными umowami sprzedaży nieruchomości finansowanych tymi kredytami. W przypadku sprzedaży nieruchomości, kredyty bankowe udzielone w ramach finansowania tych nieruchomości zostaną spłacone, zatem pomimo wynikającej z umów kredytowych odległej daty zapadalności dwóch kredytów inwestycyjnych, wykazywane są one w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień 31.12.2018 r. jako zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźniki zadłużenia

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Stopa zadłużenia	58%	56%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	137%	126%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnym	46%	47%

Stopa zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – w 2018 r. nastąpił nieznaczny wzrost wartości niniejszego wskaźnika. 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) - wzrost wskaźnika wynika ze wzrostu zobowiązań, przede wszystkim zobowiązań z tytułu kredytów inwestycyjnych.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnym (kapitał własny / aktywa trwałe oraz aktywa trwałe dostępne do sprzedaży) – bardzo nieznaczny spadek wskaźnika w roku 2018 w stosunku do roku 2017.

4.3.2. 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.

Ryzyka towarzyszące realizacji projektów inwestycyjnych

Projekty inwestycyjne realizowane przez Grupę BIK wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są obarczone 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.

5. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

5.1. Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

Od dnia 23 listopada 2016 roku Emitent podlegał zbiorowi zasad ładu korporacyjnego, określonego w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, przyjętego przez Radę Giełdy GPW w dniu 13 października 2015 roku. Dokument ten dostępny jest na stronie www:

https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/inne/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_2.pdf

5.2. W zakresie, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia

Emitent w 2018 roku przestrzegał zasady ładu korporacyjnego, objętych dokumentem pt. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” za wyjątkiem zasady I.Z.1.11.; I.Z.1.15.; I.Z.1.16.; I.Z.1.20.; II.Z.2.; IV.Z.2.; IV.Z.3.; VI.Z.2.; VI.Z.4.

Opis zasad, których Spółka nie stosuje, wraz z wyjaśnieniem przyczyn ich niestosowania zamieszczono poniżej:

- I.Z.1.11. informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły,

Wyjaśnienie: Emitent nie stosuje wyraźnej reguły określającej sposób zmiany podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. O zmianie takiego podmiotu decyduje Rada Nadzorcza Spółki, kierując się głównie kryterium renomy, niezależności, interesem akcjonariuszy oraz ceny.

- I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji,

Wyjaśnienie: Emitent dotychczas nie opracował polityki różnorodności dot. jego władz oraz jego kluczowych menedżerów. Do podstawowych kryteriów wyboru danej osoby należą kompetencje, doświadczenie, umiejętności oraz efektywność. Jednocześnie Emitent zamieszcza dane osób zasiadających w Zarządzie na stronie internetowej, zgodnie z aktualnie obowiązującymi wymogami w tym zakresie.

- I.Z.1.16. informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,

Wyjaśnienie: Emitent nie transmituje obrad Walnego Zgromadzenia, ze względu na rozmiar przedsiębiorstwa Emitenta, trudności techniczne z tym związane oraz optymalizacją kosztów swojej działalności.

- I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub video,

Wyjaśnienie: Emitent nie dokonuje zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia, ze względu na rozmiar przedsiębiorstwa Emitenta, trudności techniczne z tym związane oraz optymalizacją kosztów swojej działalności. Przebieg obrad jest każdorazowo ujmowany w protokole obrad Walnego Zgromadzenia, który jest publikowany na stronie internetowej Emitenta oraz przekazywany do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego.

- II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Wyjaśnienie: Powyższa zasada nie jest przez Emitenta stosowana. Emitent w przedmiotowym zakresie stosuje się do art. 380 Kodeksu spółek handlowych.

- IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Wyjaśnienie: Emitent nie zapewnia powszechnie dostępnej transmisji z obrad Walnego Zgromadzenia, ze względu na brak uzasadnienia takich działań z uwagi na strukturę akcjonariatu, trudności techniczne z tym związane oraz optymalizacją kosztów swojej działalności.

- IV.Z.3. Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.

Wyjaśnienie: Przepisy Kodeksu Spółek Handlowych regulują krąg osób uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu, wobec czego Emitent nie widzi konieczności wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwienia obecności na Walnym Zgromadzeniu przedstawicielom mediów.

- VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Wyjaśnienie: Obowiązujący u Emitenta program motywacyjny zakłada możliwość realizacji innych instrumentów finansowych powiązanych z akcjami Emitenta w terminie krótszym niż 2 lata. Z tego względu Emitent nie realizuje przedmiotowej zasady.

- VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:
 - 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
 - 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
 - 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
 - 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
 - 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Wyjaśnienie: Emitent nie stosuje sformalizowanej polityki wynagrodzeń. Jednocześnie Emitent publikuje informacje dotyczące wynagrodzeń członków organów spółki w okresowym sprawozdaniu z działalności.

5.3. Opis głównych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd Emitenta odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej w przedsiębiorstwie Emitenta oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznanych za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2018 poz. 757). Do istotnych cech stosowanych u Emitenta 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 skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta przez niezależnego biegłego rewidenta;
- dokonywanie szacunków mających istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdania finansowe,

Osoby odpowiedzialne za przygotowanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej i bieżącej sprawozdawczości zarządczej Emitenta wchodzi w skład wysoko

wykwalifikowanego zespołu pracowników Działu Finansowo-Księgowego kierowanego przez Dyrektora Finansowego Panią Karolinę Nowak.

Przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu biegłemu rewidentowi, sprawdzane są przez Dyrektora Finansowego Emitenta.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Emitent poddaje skonsolidowane sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych i odpowiednio wysokich kwalifikacjach. System finansowo-księgowy Emitenta jest źródłem danych zarówno dla sprawozdań finansowych i raportów okresowych jak i stosowanej przez Emitenta sprawozdawczości zarządczej i operacyjnej. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Emitenta i spółek zależnych od Emitenta wchodzących w skład grupy kapitałowej objętej konsolidacją i w porównaniu do założeń budżetowych.

Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio wyjaśniane, a ewentualne błędy są korygowane na bieżąco w księgach Emitenta i spółek zależnych od Emitenta zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

W trakcie roku Zarząd Emitenta analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętym budżetem. Wykorzystuje do tego stosowaną w przedsiębiorstwie Emitenta sprawozdawczość zarządczą, która zbudowana jest w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Emitenta (Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej) i uwzględnia format oraz szczegółowość danych finansowych prezentowanych w okresowych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych grupy kapitałowej Emitenta.

Emitent ponadto stosuje spójne zasady księgowe prezentując dane finansowe w sprawozdaniach finansowych, okresowych raportach finansowych i sprawozdawczości zarządczej.

W przedsiębiorstwie Emitenta co roku tworzony jest również szczegółowy budżet operacyjny, a w proces ten, kierowany przez Zarząd Emitenta, zaangażowane jest również kierownictwo średniego i wyższego szczebla w przedsiębiorstwie Emitenta. Przygotowywany corocznie budżet na kolejny rok przyjmowany jest przez Zarząd Emitenta i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

Zarządzanie ryzykiem w przedsiębiorstwie Emitenta odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich sektorów działalności Emitenta jego grupy kapitałowej wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji.

5.4. 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 31.12.2018 r. 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	10,85%	850 500	12,47%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%
Jacek Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Beata Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Pozostali	1 437 740	34,66%	1 704 740	24,98%
	4 148 146	100%	6 818 146	100%

Na dzień 31 grudnia 2018 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.048.146 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 190.000 akcji serii A, imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.910.000 akcji serii G imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 900.000 akcji serii H na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.130.000 akcji serii I na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.
- 18.146 akcji serii J na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi. Z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.818.146 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji daje prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 11 grudnia 2018 roku Zarząd Spółki, na podstawie obowiązującego w Spółce programu motywacyjnego oraz w ramach realizacji wymiany warrantów serii A1 na akcje serii J przez osoby uprawnione z tych warrantów, przydzielił 18.146 akcji zwykłych na okaziciela serii J, które zostały uprzednio w całości opłacone przez osoby uprawnione. Wydanie akcji serii J nastąpiło w dniu 8 marca 2019 roku poprzez zapisanie tych akcji na rachunkach maklerskich osób uprawnionych. Podwyższenie kapitału zakładowego wynikające z ww. zdarzenia nie zostało na dzień bilansowy zarejestrowane w Sądzie, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy prezentowane jest w kapitałach rezerwowych.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirosław Koszany	4 558	0,11%	4 558	0,07%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%

W dniu 15 stycznia 2018 r. Pan Mirosław Koszany nabył 490 akcji serii I. W dniu 11 grudnia 2018 roku Panu Mirosławowi Koszany zostało przydzielonych 3.886 akcji serii J (w ramach wymiany warrantów serii A1 na akcje).

Dnia 23 stycznia 2018 r. Pan Roman Wąsikiewicz nabył 185 akcji serii I, dnia 24 stycznia 2018 r. 610 akcji serii I oraz dnia 29 maja 2018 roku 520 akcji serii I. W dniu 11 grudnia 2018 roku Panu Romanowi Wąsikiewiczowi zostało przydzielonych 3.886 akcji serii J (w ramach wymiany warrantów serii A1 na akcje).

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłęczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	850 500	12,47%

Informacja o wartości wynagrodzeń otrzymanych przez Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej została zamieszczona w *Sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 r. spółki* Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w nocie 2.22 oraz w *Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 r. Grupy kapitałowej* Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w nocie 35.3.

5.5. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Nie istnieją tego typu papiery wartościowe.

5.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu

Nie istnieją tego typu ograniczenia.

5.7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta

Zgodnie § 10 Statutu Emitenta przeniesienie własności akcji imiennych wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Rady Nadzorczej Emitenta.

Zgodnie z § 11 Statutu Emitenta akcjonariuszom posiadającym akcje imienne uprzywilejowane przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia akcji imiennych uprzywilejowanych przeznaczonych do zbycia.

5.8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Skład, powołanie, odwołanie i kadencja Zarządu

Zgodnie z § 24 Statutu Emitenta Zarząd składa się od jednego do pięciu członków powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą na wspólną trzy letnią kadencję.

Kompetencje Zarządu, reprezentacja

Zgodnie z § 25 Statutu Emitenta do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki nie zastrzeżone dla innych organów Emitenta. Sposób działania Zarządu oraz zakres spraw wymagających uchwały Zarządu określa Regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z § 26 Statutu Emitenta Zarząd do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Emitenta uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie lub prokurent samoistny jeżeli zostanie ustanowiony.

Stosownie do § 5 Regulaminu Zarządu uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w tym w szczególności dotyczące:

- 1) wszelkich czynności, co do których prowadzenia chociażby jeden z Członków Zarządu wyraził sprzeciw,
- 2) ustanowienia lub odwołania prokury,
- 3) sporządzenia i przedstawienia rocznego sprawozdania finansowego oraz wniosków co do podziału zysku lub pokrycia straty Walnemu Zgromadzeniu,
- 4) zwoływania Walnych Zgromadzeń, ustalania porządku obrad i projektów uchwał,
- 5) zagadnień polityki gospodarczej i finansowej Emitenta oraz zakupów inwestycyjnych o wartości przekraczającej kwotę 500.000 zł.

Uchwały Zarządu wymaga również każda sprawa, gdy zażąda tego chociażby jeden Członek Zarządu, jak również inne sprawy należące do kompetencji Zarządu – o ile Zarząd uzna za uzasadnione rozpatrzenie ich w tym trybie.

Zarząd nie posiada prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji Emitenta.

5.9. Opis zasad zmiany statutu

Zmianę w statucie Spółki może dokonać jedynie Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta. Projekt uchwały w sprawie zmiany Statutu powinien zostać zgłoszony przez Zarząd Spółki i zaopiniowany przez Radę Nadzorczą.

5.10. Opis sposobu działania walnego zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Postanowienia regulujące zasady działania, kompetencje, organizację Walnego Zgromadzenia znajdują się w Statucie Spółki, Regulaminie Walnych Zgromadzeń, którego tekst jednolity został przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 23 października 2015 roku oraz w Kodeksie spółek handlowych.

Stosownie do postanowień § 1 Regulaminu Walnych Zgromadzeń jest ono zwoływane i obraduje zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

Ogłoszenie o Walnym Zgromadzeniu powinno być dokonane na co najmniej dwadzieścia sześć dni przed terminem Zgromadzenia i powinno zawierać co najmniej:

- a) datę, godzinę i miejsce Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad,
- b) precyzyjny opis procedur dotyczących uczestniczenia w Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu,
- c) dzień rejestracji uczestnictwa w Zgromadzeniu, o którym mowa w art. 4061 Kodeksu spółek handlowych,
- d) informację, że prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu mają tylko osoby będące Akcjonariuszami Spółki w dniu rejestracji uczestnictwa w Zgromadzeniu,
- e) wskazanie, gdzie i w jaki sposób osoba uprawniona do uczestnictwa w Zgromadzeniu może uzyskać pełny tekst dokumentacji, która ma być przedstawiona Zgromadzeniu, oraz projekty uchwał lub, jeżeli nie przewiduje się podejmowania uchwał, uwagi Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółki, dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem Zgromadzenia,
- f) wskazanie adresu strony internetowej, na której będą udostępnione informacje dotyczące Zgromadzenia.

Kompetencje Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Stosowanie do § 17 Statutu Emitenta, uchwały Walnego Zgromadzenia wymaga w szczególności:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- 2) podział zysku i pokrycie strat,
- 3) udzielenie członkom organów Emitenta absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- 4) powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 5) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- 6) zmiana Statutu,
- 7) połączenie lub podział Emitenta,
- 8) rozwiązanie i likwidacja Emitenta,
- 9) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
- 10) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Emitenta lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- 11) rozstrzygnięcia o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Emitenta lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- 12) tworzenie i znoszenie kapitałów rezerwowych, funduszy specjalnych oraz określenie ich przeznaczenia,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 14) rozpatrywanie spraw zgłoszonych przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

5.11. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego, oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych emitenta oraz ich komitetów

5.11.1. Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2018 r.

- Jacek Kłeczek Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Krzysztof Szewczyk Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Łukasz Wąsikiewicz Sekretarz Rady Nadzorczej
- Bogumił Tokarz Członek Rady Nadzorczej
- Łukasz Koterwa Członek Rady Nadzorczej
- Andrzej Hopko Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

Od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia przekazania raportu nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki, wobec czego w dniu publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Jacek Kłeczek Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Krzysztof Szewczyk Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Łukasz Wąsikiewicz Sekretarz Rady Nadzorczej
- Bogumił Tokarz Członek Rady Nadzorczej
- Łukasz Koterwa Członek Rady Nadzorczej
- Andrzej Hopko Członek Rady Nadzorczej

Kompetencje, organizacja i zasady działania Rady Nadzorczej są regulowane postanowieniami Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz przepisami kodeksu spółek handlowych.

Rada Nadzorcza, zgodnie z § 2 Regulaminu Rady Nadzorczej, jest organem nadzoru Emitenta, i zgodnie z § 3 Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta we wszystkich dziedzinach jego działalności.

Skład, powołanie, kadencja i organizacja Rady Nadzorczej

Stosownie do § 19 Statutu Emitenta Rada Nadzorcza składa się z od trzech do pięciu członków, a od momentu w którym Emitent stał się spółką publiczną Rada Nadzorcza składa się od pięciu do siedmiu członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie.

Kadencja jest wspólna dla wszystkich członków Rady Nadzorczej.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa cztery lata, z tym, że członkowie Rady mogą być wybierani ponownie.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą otrzymywać wynagrodzenie za pełnione funkcje, które ustala Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza, w świetle postanowień § 19 Statutu na okres kadencji wybiera ze swego grona:

- Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej;
- Sekretarza Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej i podejmowanie uchwał

Zgodnie z § 20 Statutu Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie, co najmniej raz na kwartał. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady, także na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub innego członka Rady. Posiedzenie odbyć się powinno w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku.

Członkowie Rady Nadzorczej, mogą brać udział w posiedzeniach za pomocą telefonu lub innych urządzeń telekomunikacyjnych z zastrzeżeniem, że wszystkie osoby biorące udział w posiedzeniu mogą się nawzajem komunikować. Taki udział w posiedzeniu będzie uważany za obecność na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

W trybie przewidzianym w § 19 Statutu można również podejmować uchwały, pod warunkiem, że wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej wyrażą na to pisemną zgodę.

Uchwały Rady Nadzorczej mogą być powzięte, w drodze pisemnego głosowania, jeżeli wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej wyrażą pisemną zgodę na pisemne głosowanie i treść proponowanych uchwał.

Członek Rady Nadzorczej może brać udział w posiedzeniu Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego Członka Rady Nadzorczej.

Z zastrzeżeniem zdania drugiego, Rada Nadzorcza podejmuje uchwały względną większością głosów przy czym w przypadku równej ilości głosów decyduje głos przewodniczącego.

Kompetencje Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami § 21 Statutu Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do kompetencji Rady Nadzorczej, oprócz innych spraw przewidzianych w przepisach kodeksu spółek handlowych, przepisach innych ustaw i postanowieniach niniejszego statutu, należy:

- 1) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
- 2) sporządzanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Emitenta,
- 3) wybór biegłego rewidenta w celu przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego, a o ile jest sporządzane – także skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Emitenta,
- 4) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu;
- 5) zatwierdzanie regulaminu Zarządu oraz ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia członków Zarządu,
- 6) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie przez Emitenta nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości o wartości przekraczającej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta,
- 7) wyrażanie zgody na rozporządzenie przez Emitenta prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości przekraczającej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta,
- 8) wyrażanie zgody na emisję obligacji o wartości przekraczającej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta,
- 9) zatwierdzanie rocznych planów finansowych, przygotowywanych przez Zarząd,
- 10) rozpatrywanie i opiniowanie spraw, mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 11) udzielanie - od dnia, w którym Emitent uzyska status spółki publicznej - zgody na zawarcie przez Emitenta umowy z podmiotem powiązaniem ze Emitentem (w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych), przy czym udzielenie zgody nie jest wymagane w wypadku umów typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Emitenta z podmiotem zależnym, w którym Emitenta posiada większościowy udział kapitałowy,

12) ustalenie tekstu jednolitego Statutu.

5.11.2. Komitet Audytu

Komitet Audytu został powołany uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 16 marca 2017 roku. Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień przekazania skonsolidowanego sprawozdania finansowego do wiadomości publicznej skład Komitetu kształtował się następująco:

- Łukasz Koterwa Przewodniczący Komitetu Audytu
- Łukasz Wąsikiewicz Członek Komitetu Audytu
- Andrzej Hopko Członek Komitetu Audytu

Kompetencje Komitetu Audytu

Do zadań komitetu audytu należy w szczególności:

- a) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- b) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- c) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

W ramach monitorowania procesu sprawozdawczości finansowej Komitet Audytu dokonuje w szczególności:

- przeglądu systemu rachunkowości zarządczej,
- omówienia i oceny sprawozdań finansowych,
- omówienia i oceny sprawozdań Zarządu z działalności,
- omówienia prognoz oraz wykonania planów finansowych
- oceny wniosków Zarządu w sprawie podziału zysku netto.

W ramach monitorowania skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem Komitet Audytu wykonuje następujące czynności:

- monitorowanie prowadzonych przez Zarząd systemów identyfikacji, monitorowania i zmniejszania zagrożeń dla działalności Spółki,
- monitorowanie systemów kontroli wewnętrznej,
- ocena głównych zagrożeń dla działalności Spółki oraz procedur ograniczania ryzyka.

W ramach monitorowania czynności rewizji finansowej i monitorowania niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- przedstawia rekomendację dotyczące wyboru biegłego rewidenta,
- wyraża opinię w sprawie angażowania audytora zewnętrznego w wykonywanie innych usług niż badanie sprawozdań finansowych,
- monitoruje niezależność biegłego rewidenta,
- dokonuje przeglądu efektywności procesu badania sprawozdań finansowych.

W celu wykonywania swoich zadań Komitetu Audytu może w szczególności:

- domagać się przedłożenia przez Emitenta dokumentów, sprawozdań, wyjaśnień, przeprowadzenia audytu wewnętrznego lub zewnętrznego,
- zapraszać na spotkania ekspertów posiadających wiadomości specjalne, jak również pracowników oraz współpracowników Spółki w celu udzielenia wyjaśnień.

Osoby spełniające kryteria niezależności: Łukasz Koterwa i Andrzej Hopko.

Osoby posiadające wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych:

1) Łukasz Koterwa posiada wykształcenie wyższe (mgr). W 2004 roku ukończył Akademię Ekonomiczną w Krakowie, Wydział Zarządzania (kierunek: zarządzanie i marketing, specjalność: rachunkowość). W trakcie studiów w 2001 roku wyjechał na półroczne stypendium do Bredy (Holandia), gdzie uzyskał w 2004 roku tytuł licencjata w International Business School. W latach 2005-2006 zdał wszystkie egzaminy w ramach studiów ACCA (Association of Chartered Certified Accountants), jednak do tej pory nie złożył dokumentów uprawniających do członkostwa w tej organizacji. W 2009 roku ukończył studia podyplomowe „Metody wyceny spółek kapitałowych”, organizowane przez Szkołę Główną Handlową w Warszawie. W 2017 roku uzyskał tytuł MBA Krakowskiej Szkoły Biznesu przy Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie oraz Uniwersytetu w St. Gallen (Szwajcaria). W ramach doświadczenia zawodowego w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, w latach 2007-2012 pracował jako menedżer w Grupie ds. Rynków Kapitałowych w Pricewaterhousecoopers Sp. z o.o., a w latach 2012-2017 jako dyrektor ds. finansów i ryzyka w EDF Paliwa Sp. z o.o.

2) Andrzej Hopko posiada wykształcenie wyższe (mgr). W 2003 roku ukończył Wyższą Szkołę Bankową w Poznaniu na kierunku Rachunkowość i Finanse Przedsiębiorstw. Następnie w 2007 roku ukończył Podyplomowe Studia z Rachunkowości na Uniwersytecie Ekonomicznym w Poznaniu. Posiada licencję Ministra Finansów (nr. 20864/2008) uprawniającą do świadczenia usług księgowych. Od 2010 jest członkiem ACCA (the Association of Chartered Certified Accountants).

3) Łukasz Wąsikiewicz posiada wykształcenie wyższe (mgr prawa - Uniwersytet Jagielloński). Od 16 lat pracuje w jednej z wiodących firm doradczych świadczącej usługi w zakresie doradztwa podatkowego, finansowego oraz biznesowego, aktualnie jako Dyrektor odpowiedzialny za realizację wszechstronnych projektów doradczych. Ponadto brał udział w szeregu kursów i szkoleń z zakresu doradztwa podatkowego, finansów, sprawozdawczości finansowej, księgowości, zarządzania ryzykiem. Łukasz Wąsikiewicz posiada uprawnienia zawodowe doradcy podatkowego (nr licencji 10658).

Osoby posiadające wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent:

1) Łukasz Koterwa wiedzę oraz umiejętności w zakresie branży, w której działa Spółka, zdobył w trakcie pracy zawodowej oraz pełniąc funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki oraz Przewodniczącego Komitetu Audytu Spółki.

2) Andrzej Hopko wiedzę oraz umiejętności w zakresie branży, w której działa Spółka, zdobył w trakcie pracy zawodowej oraz pełniąc funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki oraz Członka Komitetu Audytu Spółki.

3) Łukasz Wąsikiewicz wiedzę oraz umiejętności w zakresie branży, w której działa Spółka, zdobył w trakcie pracy zawodowej, pełniąc funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki oraz Członka Komitetu Audytu Spółki, jak również przez wiele lat będąc akcjonariuszem Spółki.

Firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe Emitenta nie świadczyła innych usług nie będących badaniem sprawozdania finansowego na rzecz Emitenta.

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Emitenta oraz świadczenia przez tą firmę dozwolonych usług niebędących badaniem na rzecz Emitenta:

1. Przed wystaniem przez Zarząd zaproszeń do składania ofert, Komitet Audytu rekomenduje Zarządowi trzy firmy audytorskie, do których powinny być wysłane zaproszenia.
2. Zarząd Emitenta może zaprosić do składania ofert dowolne inne firmy audytorskie w sprawie usługi badania ustawowego, pod warunkiem, że:
 - a. nie narusza to przepisów art. 17.3. 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, oraz

- b. organizacja procedury przetargowej nie wyklucza z udziału w procedurze wyboru firm, które uzyskały mniej niż 15% swojego całkowitego wynagrodzenia z tytułu badań od jednostek zainteresowania publicznego w danym państwie Unii Europejskiej w poprzednim roku kalendarzowym, zamieszczonych w wykazie firm audytorskich, o których mowa w art. 91 Ustawy o biegłych.
3. Oferty na badanie i przegląd Sprawozdań Emitenta składane przez firmy audytorskie powinny uwzględniać fakt, że – zgodnie z art. 66.5 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości - w przypadku badania ustawowego w rozumieniu art. 2.1. Ustawy o biegłych, pierwsza umowa o badanie sprawozdania finansowego jest zawierana z firmą audytorską na okres nie krótszy niż dwa lata z możliwością przedłużenia na kolejne co najmniej dwuletnie okresy.
4. Firmy audytorskie składają oferty na badanie i przegląd Sprawozdań Emitenta do Zarządu w terminie zgodnym jak w zaproszeniu do składania ofert.
5. Zarząd ma swobodę określenia procedury wyboru i może w jej trakcie prowadzić bezpośrednie negocjacje z zainteresowanymi oferentami.
6. Zarząd zbiera oferty złożone przez firmy audytorskie zgodnie z kryteriami wyboru określonymi w dokumentacji przetargowej oraz przygotowuje na potrzeby Komitetu audytu sprawozdanie zawierające wnioski ze złożonych ofert (Sprawozdanie).
7. Zarząd oraz Komitet Audytu uwzględniają wszelkie ustalenia lub wnioski zawarte w rocznym sprawozdaniu, o którym mowa w art. 90 ust. 5 Ustawy o biegłych, mogące wpłynąć na wybór firmy audytorskiej.
8. Komitet Audytu, na podstawie Sprawozdania dostarczonego przez Zarząd, analizuje i ocenia oferty złożone przez firmy audytorskie.
9. Komitet Audytu przedstawia do Rady Nadzorczej rekomendację, która zawiera przynajmniej dwie możliwości wyboru firmy audytorskiej wraz z uzasadnieniem oraz wskazanie uzasadnionej preferencji wobec jednej z nich.
10. Rekomendacja oraz preferencja powinna się opierać na ocenie przez Komitet Audytu kryteriów, które Komitet Audytu uzna za istotne z punktu widzenia wyboru firmy audytorskiej.
11. Jeżeli decyzja Rady Nadzorczej w zakresie wyboru firmy audytorskiej odbiega od rekomendacji Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza uzasadnia przyczyny niezastosowania się do rekomendacji Komitetu Audytu oraz przekazuje takie uzasadnienie do wiadomości Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy BIK.
12. Maksymalny okres nieprzerwanej współpracy z firmą audytorską wynosi 5 lat.
13. Umowę na badanie i przegląd Sprawozdań BIK zawiera się maksymalnie na okres 3 lat.
14. Firma audytorska może ponownie wykonywać czynności badania i przeglądu sprawozdań finansowych po upływie co najmniej 4 lat od zakończenia poprzedniego badania i przeglądu Sprawozdań finansowych BIK.
15. Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badania Emitenta lub podmiot powiązany z firmą audytorską ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie świadczą bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Emitenta ani jednostek powiązanych z Emitentem żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynnościami rewizji finansowej.
16. Usługami zabronionymi nie są usługi wskazane w art. 136 ust. 2 Ustawy o biegłych.
17. Świadczenie usług o których mowa powyżej możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Emitenta, po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności i wyrażeniu zgody przez Komitet Audytu.
18. W stosownych przypadkach Komitet Audytu wydaje wytyczne dotyczące usług.

Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego Emitenta została dokonana w oparciu i po przeprowadzeniu obowiązujące u Emitenta procedury wyboru firmy audytorskiej.

W okresie objętym raportem Komitet Audytu odbył łącznie 7 posiedzeń.

5.11.3. Zarząd

Na dzień 31 grudnia 2018 roku skład Zarządu kształtował się następująco:

- Mirosław Koszany Prezes Zarządu
- Roman Wąsikiewicz Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Spółki

W roku 2018 aż do dnia przekazania skonsolidowanego sprawozdania finansowego do wiadomości publicznej, nie było zmian w składzie Zarządu Emitenta.

Kompetencje, organizacja i zasady działania Zarządu są regulowane postanowieniami Statutu, Regulaminu Zarządu oraz przepisami kodeksu spółek handlowych.

Skład, powołanie, odwołanie i kadencja Zarządu

Zgodnie z § 24 Statutu Emitenta Zarząd składa się od jednego do pięciu członków powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą na wspólną trzy letnią kadencję.

Kompetencje Zarządu, reprezentacja

Zgodnie z § 25 Statutu Emitenta do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki nie zastrzeżone dla innych organów Emitenta. Sposób działania Zarządu oraz zakres spraw wymagających uchwały Zarządu określa Regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z § 26 Statutu Emitenta Zarząd do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Emitenta uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie lub prokurent samoistny jeżeli zostanie ustanowiony.

Stosownie do § 5 Regulaminu Zarządu uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w tym w szczególności dotyczące:

- 1) wszelkich czynności, co do których prowadzenia chociażby jeden z Członków Zarządu wyraził sprzeciw,
- 2) ustanowienia lub odwołania prokury,
- 3) sporządzenia i przedstawienia rocznego sprawozdania finansowego oraz wniosków co do podziału zysku lub pokrycia straty Walnemu Zgromadzeniu,
- 4) zwoływania Walnych Zgromadzeń, ustalania porządku obrad i projektów uchwał,
- 5) zagadnień polityki gospodarczej i finansowej Emitenta oraz zakupów inwestycyjnych o wartości przekraczającej kwotę 500.000 zł.

Uchwały Zarządu wymaga również każda sprawa, gdy zażąda tego chociażby jeden Członek Zarządu, jak również inne sprawy należące do kompetencji Zarządu – o ile Zarząd uzna za uzasadnione rozpatrzenie ich w tym trybie.

6. Pozostałe informacje

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem uprawnionym do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za 2018 rok jest BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dalej: BDO).

Dnia 10 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki wybrała BDO w celu przeprowadzenia badania:

- jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2019 roku;
- skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2018 r. oraz 31 grudnia 2019 roku;
- przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończone odpowiednio 30 czerwca 2018 roku oraz 30 czerwca 2019 roku;
- przegląd skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończone odpowiednio 30 czerwca 2018 roku oraz 30 czerwca 2019 roku.

Umowa na badanie sprawozdania finansowego (jednostkowego oraz skonsolidowanego) za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 r. została zawarta BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej BDO PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) dnia 5 lipiec 2018 r. łączne wynagrodzenie za usługę badania sprawozdań rocznych za rok 2018 Biura Inwestycji Kapitałowych SA wyniosło 56.000 zł:

- badanie wstępne sprawozdania finansowego Spółki i Grupy za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2018 roku- 20 tys. zł;
- jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2018 roku – 20 tys. zł,
- skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2018 roku- 16 tys. zł.

BDO świadczy również usługę badania sprawozdań jednostkowych za rok 2018 spółek wchodzących w skład Grupy BIK- łączne wynagrodzenie BDO z tego tytułu wynosi 32.000 zł.

Emitent nie korzystał wcześniej z usług BDO.

Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy BIK za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r. zostało zlecone KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. umową z dnia 1 grudnia 2017 roku. łączne wynagrodzenie za tą usługę wyniosło 90.000 zł.

6.4. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

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

Emitent, w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, jest co prawda obowiązany 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 Emitenta istotnych zobowiązań oraz odszkodowań związanych z ochroną środowiska naturalnego.

6.5. Informacja o zatrudnieniu

Informacja o stanie zatrudnienia w Grupie BIK wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. przedstawia poniższa tabela.

Zatrudnienie w Grupie na dzień	31 grudnia 2018 r.
Umowa o pracę	19
Umowa zlecenie	7
Powołanie Członków Rady Nadzorczej	6
	32

Zatrudnienie w Grupie na dzień	31 grudnia 2018 r.
Pracownicy umysłowi (umowa o pracę)	19

Zatrudnienie w Grupie (umowa o pracę i zlecenie) na dzień	31 grudnia 2018 r.
Kobiety	11
Mężczyźni	21
	32

7. Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

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

Zarząd Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za rok 2018 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską 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. oraz jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

7.2. 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 badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za 2018 rok, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i

niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Mirostaw Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Kraków, dnia 24 kwiecień 2019 r.