



BIK

**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**

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

Sprawozdanie Zarządu
z działalności za rok 2019

Spis treści

1.	Wprowadzenie	4
1.1.	Podstawowe informacje nt. działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	4
1.2.	Najistotniejsze wydarzenia w 2019 r.	4
1.3.	Pozostałe zdarzenia	5
1.4.	Opis Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	5
1.5.	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.	6
2.1.	Opis podstawowych produktów i usług	6
2.2.	Rynki zbytu.....	6
2.3.	Rynki zaopatrzenia	6
2.4.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie	7
2.5.	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	7
2.5.1.	Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej.....	7
2.5.2.	Umowy kredytowe i umowy pożyczek.....	7
2.5.3.	Transakcje z jednostkami powiązаныmi zawarte na warunkach innych niż rynkowe	10
2.5.4.	Poręczenia i gwarancje.....	10
2.5.5.	Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po dniu 31 grudnia 2019 roku	10
2.6.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	10
3.	Sytuacja finansowa Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	11
3.1.	Omówienie sytuacji finansowej	11
3.2.	Istotne pozycje pozabilansowe	14
3.3.	Prognozy wyników finansowych	16
3.4.	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu	16
4.	Perspektywy rozwoju Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ryzyka i zagrożenia.....	16
4.1.	Strategia Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	16
4.2.	Perspektywy i czynniki rozwoju Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	17
4.3.	Ryzyko prowadzonej działalności.....	17
4.3.1.	Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	17
4.3.2.	Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa BIK jest na nie narażona	19
5.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego.....	22
5.1.	Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny.....	22
5.2.	W zakresie, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia	22

5.3.	Opis głównych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	24
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	25
5.5.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	27
5.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu.....	27
5.7.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta	27
5.8.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	28
5.9.	Opis zasad zmiany statutu	28
5.10.	Opis sposobu działania walnego zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	28
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	29
5.11.1.	Rada Nadzorcza	29
5.11.2.	Komitet Audytu	31
5.11.3.	Zarząd.....	35
6.	Pozostałe informacje	35
6.1.	Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	35
6.2.	System kontroli akcji pracowniczych.....	36
6.3.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.....	36
6.4.	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	37
6.5.	Informacja o zatrudnieniu	37
7.	Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.....	37
7.1.	Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. o rzetelności sprawozdań	37
7.2.	Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	38

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 2019 r.

Istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w 2019 r., a które Grupa identyfikuje jako znaczące, to:

- emisja przez Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w dniu 18 stycznia 2019 roku 10.639 obligacji zabezpieczonych serii A, o łącznej wartości nominalnej 10.639.000 zł;
- udzielenie przez Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w dniu 22 stycznia 2019 roku pożyczki spółce zależnej Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. w wysokości 10.000.666 zł;
- nabycie przez Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. w dniu 24 stycznia 2019 r., 8.000 (100%) udziałów w spółce Themis Development Sp. z o.o. za kwotę 3.015.000 euro;
- rozwiązanie w dniu 25 stycznia 2019 roku przedwstępnej umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej pomiędzy spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. a spółką Themis Development Sp. z o.o.;
- zawarcie w dniu 28 marca 2019 r., przez Themis Development Sp. z o.o. umowy najmu ze spółką Dachser Sp. z o.o. o szacowanej wartości 26.062.338,48 zł;
- zawarcie w dniu 1 kwietnia 2019 r., przez Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. aneksu do umowy najmu ze spółką XPO Supply Chain Poland Sp. z o.o. o szacowanej wartości 11.268.340,68 zł;
- zawarcie w dniu 10 kwietnia 2019 r., przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. umowy przedwstępnej przeniesienia własności użytkowania wieczystego wraz z własnością budynków, ze spółką MIR Poland Sp. z o.o., o wartości 15.173.000 euro;
- zawarcie w dniu 10 kwietnia 2019 r., przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. umowy przedwstępnej przeniesienia własności użytkowania wieczystego wraz z własnością budynków, ze spółką MIR Poland Sp. z o.o., o wartości 5.798.000 euro;
- zawarcie w dniu 5 czerwca 2019 r., przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. umowy sprzedaży nieruchomości ze spółką Europrojekt Delta Saller Polbau Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., o wartości 24.637.090 zł;
- zawarcie w dniu 11 lipca 2019 r., przez spółkę Themis Development Sp. z o.o. umowy o realizację inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa ze spółką Atlas Ward Polska Sp. z o.o. o wartości 44.847.000,00 zł netto;
- połączenie Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ze spółką zależną Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o. w dniu 31 lipca 2019 r.;
- zawarcie w dniu 20 sierpnia 2019 r., przez Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. porozumienia z jedynym obligatorem dot. częściowego przedterminowego wykupu przez Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. 2.000 obligacji serii A w dniu 18 października 2019 r.;
- udzielenie przez Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w dniu 26 sierpnia 2019 r., poręczenia spółce MIR Poland Sp. z o.o. za zobowiązania spółki zależnej Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. do kwoty 18.752.871,15 euro.

- zawarcie w dniu 27 sierpnia 2019 r., przez Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynków ze spółką MIR Poland Sp. z o.o., o wartości 15.246.236,71 euro netto.
- w dniu 20 sierpnia 2019 r. nastąpiło dobrowolne umorzenie 3.750 udziałów w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy za wynagrodzeniem w łącznej wartości 4.540 tys. zł. W tym samym dniu została podjęta uchwała NZW spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. o umorzeniu 250 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy za wynagrodzeniem w wartości 587 tys. zł.
- zawarcie w dniu 19 grudnia 2019 r., przez Themis Development Sp. z o.o. z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A., umowy kredytu budowlanego o wartości 72.700.000 zł, kredytu inwestycyjnego o wartości 17.100.000 euro oraz kredytu obrotowego o wartości 14.000.000 zł.

1.3. Pozostałe zdarzenia

Grupa nie identyfikuje innych istotnych zdarzeń.

1.4. 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 od Jednostki Dominującej wchodzące w skład Grupy BIK na dzień 31 grudnia 2019 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.;
- Marathon 2 Sp. z o.o.;
- Savia Karpaty Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.
- Themis Development Sp. z o.o.

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

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

W 2019 roku nie było zmian w zasadach zarządzania Grupą BIK.

Dnia 24 stycznia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. nabyła 8.000 (100%) udziałów w spółce Themis Development Sp. z o.o.

W dniu 31 lipca 2019 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. połączenia Spółki (jako Spółki Przejmującej) ze spółką zależną Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o. (jako Spółką Przejmowaną). Połączenie Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ze Spółką Przejmowaną nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą przy zastosowaniu uproszczonej procedury połączeniowej, bez podwyższenia kapitału

zakładowego Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A., jak również ze względu na fakt, że jedynym udziałowcem Spółki Przejmowanej była Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna oraz bez zmiany statutu Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna. Połączenie nastąpiło z dniem wpisania połączenia do rejestru właściwego według siedziby Spółki Przejmowanej. Wpis ten wywołał skutek wykreślenia Spółki Przejmowanej z Krajowego Rejestru Sądowego. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna z dniem połączenia wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej.

W dniu 20 sierpnia 2019 r. nastąpiło dobrowolne umorzenie 3.750 udziałów w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy za wynagrodzeniem w łącznej wartości 4.540 tys. zł. W tym samym dniu została podjęta uchwała NZW spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. o umorzeniu 250 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy za wynagrodzeniem w wartości 587 tys. zł..

Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna nie sprawuje kontroli nad Spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o. o, nie jest w jakikolwiek sposób zaangażowana w jej działalność, w związku z czym nie klasyfikuje jej w Sprawozdaniu finansowym jako jednostka współzależna wyceniana metodą praw własności..

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 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 Dachser Sp. z o.o. (nie powiązanego z Grupą BIK) uzyskuje 12,6% przychodów ze sprzedaży 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 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. udział następujących dostawców/wykonawców przekroczył 10% przychodów Grupy:

- wartość zafakturowanych wydatków inwestycyjnych od firmy Atlas Ward Polska Sp. z o.o. (ponoszonych w związku z realizacją inwestycji budowy hali magazynowo- biurowej w Centrum logistycznym w Kątach Wrocławskich) wyniosła 244% przychodów Grupy.

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 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. Grupa zawarła następujące umowy handlowe z pojedynczymi dostawcami, których łączna wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy BIK:

- zawarcie w dniu 28 marca 2019 r., przez Themis Development Sp. z o.o. umowy najmu ze spółką Dachser Sp. z o.o. o szacowanej wartości 26.062.338,48 zł;
- zawarcie w dniu 1 kwietnia 2019 r., przez Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. aneksu do umowy najmu ze spółką XPO Supply Chain Poland Sp. z o.o. o szacowanej wartości 11.268.340,68 zł;
- zawarcie w dniu 5 czerwca 2019 r., przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. umowy sprzedaży nieruchomości ze spółką Europrojekt Delta Saller Polbau Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., o wartości 24.637.090 zł;
- zawarcie w dniu 11 lipca 2019 r., przez spółkę Themis Development Sp. z o.o. umowy o realizację inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa ze spółką Atlas Ward Polska Sp. z o.o. o wartości 44.847.000,00 zł netto;
- zawarcie w dniu 27 sierpnia 2019 r., przez Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynków ze spółką MIR Poland Sp. z o.o., o wartości 15.246.236,71 euro netto.
- zawarcie w dniu 19 grudnia 2019 r., przez Themis Development Sp. z o.o. z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A., o wartości umowy kredytu budowlanego o wartości 72.700.000 zł, kredytu inwestycyjnego o wartości 17.100.000 euro oraz kredytu obrotowego o wartości 14.000.000 zł.

2.5.1. Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 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 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. Grupa BIK, w związku z zawartą transakcją sprzedaży Centrum Logistycznego Sosnowiec I, dokonała całkowitej spłaty kredytu bankowego udzielonego przez mBank Hipoteczny S.A. W tym samym okresie Grupa BIK podpisała z BNP Paribas Bank S.A. umowę kredytu budowlanego wraz umową kredytu inwestycyjnego oraz umową kredytu obrotowego w celu finansowania budowy Centrum Logistycznego Wrocław I w Kątach Wrocławskich. Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa BIK nie uruchomiła finansowania z wyżej wymienionego kredytu.

Poniżej zamieszczono zestawienie umów kredytowych oraz pożyczek obowiązujących według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju (w tysiącach złotych)	31 grudnia 2019 r.
Kredyty bankowe	58 334
Pożyczki	6 092
w tym:	
część krótkoterminowa	28 924
część długoterminowa	35 502

Zestawienie pożyczek udzielonych przez Jednostkę Dominującą spółkom z Grupy BIK w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.:

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Udzielona kwota pożyczki (w tys. zł)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Biuro Inwestycji Kapitałowych-Property 1 Sp.z o.o.	14 marzec 2019	10	31 grudzień 2021	5,50%
Biuro Inwestycji Kapitałowych-Property 1 Sp.z o.o.	30 sierpień 2019	5	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	28 czerwiec 2019	30	31 grudzień 2021	5,50%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	30 sierpień 2019	50	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	31 grudzień 2019	6	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp.z o.o.	30 kwiecień 2019	15	31 grudzień 2021	5,00%
MARATHON 2 Sp. z o.o.	30 kwiecień 2019	4	31 grudzień 2023	5,50%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp.z o.o.	06 marzec 2019	15	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp.z o.o.	15 maj 2019	20	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp.z o.o.	13 czerwiec 2019	70	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp.z o.o.	05 lipiec 2019	10	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp.z o.o.	21 sierpień 2019	10	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp.z o.o.	04 wrzesień 2019	50	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp.z o.o.	17 grudzień 2019	40	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	15 styczeń 2019	1 800	31 grudzień 2021	5,50%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	22 styczeń 2019	10 001	18 styczeń 2021	WIBOR 3M + marża 600bps
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	06 luty 2019	50	31 grudzień 2021	5,50%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	06 marzec 2019	25	31 grudzień 2021	5,50%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	10 kwiecień 2019	15	31 grudzień 2021	5,50%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	11 kwiecień 2019	30	31 grudzień 2021	5,50%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	15 kwiecień 2019	40	31 grudzień 2021	5,50%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	30 kwiecień 2019	200	31 grudzień 2021	5,50%

Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	13 czerwiec 2019	60	31 grudzień 2021	5,50%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	21 czerwiec 2019	385	31 grudzień 2021	5,50%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	21 sierpień 2019	500	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	02 wrzesień 2019	1 020	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	07 październik 2019	2 500	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp.z o.o.	06 listopad 2019	6 400	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	19 czerwiec 2019	500	31 grudzień 2021	5,50%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	31 lipiec 2019	330	31 grudzień 2021	5,00%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	6 sierpień 2019	20	31 grudzień 2021	5,00%
Razem pożyczki udzielone		24 211		
Zostały spłacone w 2019 r. przez:				
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	10 wrzesień 2014 r.	(15)	03 wrzesień 2019 r.	6,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	28 grudzień 2016 r.	(400)	03 wrzesień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	22 grudzień 2017 r.	(1 300)	03 wrzesień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	30 październik 2018 r.	(100)	04 wrzesień 2019 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	31 październik 2018 r.	(200)	04 wrzesień 2019 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	28 listopad 2018 r.	(100)	04 wrzesień 2019 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	19 grudzień 2018 r.	(1 400)	04 wrzesień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	19 czerwiec 2019 r.	(500)	04 wrzesień 2019 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	31 lipiec 2019 r.	(330)	04 wrzesień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	6 sierpień 2019 r.	(20)	03 wrzesień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	5 grudzień 2014 r.	(509 tys. EUR)	30 sierpień 2019 r.	EURIBOR 6M +marża 3,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	16 grudzień 2016 r.	(440)	25 lipiec 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	01 marzec 2017 r.	(100)	30 kwiecień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	28 lipiec 2017 r.	(350)	30 kwiecień 2019 r.	5,0%
MARATHON 2 Sp. z o.o. do BIK 6 Sp. z o.o. (połączony z BIK S.A.)	18 kwiecień 2012	(50)	10 czerwiec 2019	5,5%
MARATHON 2 Sp. z o.o. do BIK 6 Sp. z o.o. (połączony z BIK S.A.)	09 sierpień 2012	(50)	10 czerwiec 2019	5,5%
MARATHON 2 Sp. z o.o. do BIK 6 Sp. z o.o. (połączony z BIK S.A.)	28 sierpień 2013	(20)	10 czerwiec 2019	5,5%
MARATHON 2 Sp. z o.o. do BIK 6 Sp. z o.o. (połączony z BIK S.A.)	23 wrzesień 2013	(50)	10 czerwiec 2019	5,5%

MARATHON 2 Sp. z o.o. do BIK 6 Sp. z o.o. (połączony z BIK S.A.)	24 wrzesień 2013	(50)	10 czerwiec 2019	5,5%
MARATHON 2 Sp. z o.o. do BIK 6 Sp. z o.o. (połączony z BIK S.A.)	25 październik 2013	(10)	10 czerwiec 2019	5,5%
MARATHON 2 Sp. z o.o. do BIK 6 Sp. z o.o. (połączony z BIK S.A.)	28 sierpień 2014	(2)	10 czerwiec 2019	5,5%
MARATHON 2 Sp. z o.o. do BIK 6 Sp. z o.o. (połączony z BIK S.A.)	10 listopad 2014	(15)	10 czerwiec 2019	5,5%
MARATHON 2 Sp. z o.o. do BIK 6 Sp. z o.o. (połączony z BIK S.A.)	20 listopad 2014	(10)	10 czerwiec 2019	5,5%
MARATHON 2 Sp. z o.o. do BIK 6 Sp. z o.o. (połączony z BIK S.A.)	28 listopad 2014	(3)	10 czerwiec 2019	5,5%
MARATHON 2 Sp. z o.o. do BIK 6 Sp. z o.o. (połączony z BIK S.A.)	04 grudzień 2014	(10)	10 czerwiec 2019	5,5%
MARATHON 2 Sp. z o.o. do BIK 6 Sp. z o.o. (połączony z BIK S.A.)	31 marzec 2015	(2)	10 czerwiec 2019	5,5%
MARATHON 2 Sp. z o.o. do BIK 6 Sp. z o.o. (połączony z BIK S.A.)	30 czerwiec 2015	(5)	22 styczeń 2019	5,5%
Razem pożyczki spłacone		(7 763)		
Razem saldo po uwzględnieniu spłat pożyczek		16 448		

Ani Jednostka Dominująca, ani żadna inna spółka z Grupy BIK, w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 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 2019 r. do 31 grudnia 2019 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 dniu 26 sierpnia 2019 r., Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. udzieliło poręczenia spółce MIR Poland Sp. z o.o. za zobowiązania spółki zależnej Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. do kwoty 18.752.871,15 euro.

2.5.5. Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po dniu 31 grudnia 2019 roku

W dniu 31 stycznia 2020 roku Themis Development Sp. z o.o. zawarła z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. terminową transakcję walutową FX Forward o wartości 40.900.000 zł.

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

W dniu 18 stycznia 2019 r., Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. dokonało emisji zabezpieczonych obligacji serii A. Emisja obligacji została przeprowadzona w drodze oferty prywatnej w trybie art. 33 pkt 2 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. W dniu 18 stycznia 2019 roku Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. przydzieliła 10.639 obligacji serii A jednemu obligatariuszowi instytucjonalnemu. Wyemitowane obligacje mają następujące cechy:

- obligacje zabezpieczone na okaziciela, nie posiadające formy dokumentu,
- wartość nominalna jednej obligacji: 1,00 tys. zł.
- cena emisyjna jednej obligacji: 0,94 tys. zł ,

- wielkość emisji: 10.639 obligacji, o łącznej wartości nominalnej 10.639 tys. zł,
- cel emisji: środki pozyskane z emisji obligacji zostały w całości przeznaczone na udzielenie pożyczki spółce zależnej – Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. w kwocie 10.000 tys. zł, która została następnie w całości przeznaczona na realizację zamierzeń inwestycyjnych,
- oprocentowanie: zmienne, według stopy procentowej równej 3-miesięcznej stawce WIBOR (WIBOR 3M) powiększonej o marżę,
- termin wykupu: 2 lata,
- obligacje są zbywalne,
- termin płatności odsetek: w okresach kwartalnych,
- prawo żądania przedterminowego wykupu przez obligatariuszy: w przypadku zajścia określonych zdarzeń, typowych dla tego typu instrumentów finansowych, obligatariusze będą uprawnieni do przedstawienia obligacji do przedterminowego wykupu,
- prawo żądania przedterminowego wykupu przez Spółkę: Spółka jest uprawniona do przedterminowego wykupu całości lub części obligacji w każdym czasie istnienia obligacji,
- zabezpieczenie obligacji: zabezpieczenia nie odbiegają od powszechnie stosowanych na rynku przy emisji tego rodzaju instrumentów finansowych.

W dniu 20 sierpnia 2019 r. Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. podpisało porozumienie z jedynym obligatariuszem posiadającym obligacje Spółki, na podstawie którego Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. dokonało w dniu 18 października 2019 r. częściowego przedterminowego wykupu 2 tys. obligacji serii A o wartości nominalnej 1 tys. zł każda i łącznej wartości nominalnej 2.000 tys. zł, wraz z odsetkami wyliczonymi na dzień 18 października 2019 roku w wysokości 34 tys. zł oraz premię z tytułu wykupu w wysokości 20 tys. zł tj. w łącznej wysokości 2.054 tys. zł.

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

3.1. Omówienie sytuacji finansowej

Głównym składnikiem aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2019 r. były nieruchomości inwestycyjne, czyli centra magazynowo- biurowe w Krakowie, Sosnowcu, Kątach Wrocławskich oraz obiekt handlowy w Bielsku – Białej oraz grunty inwestycyjne (stanowiły one 89% aktywów Grupy). Wartość poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych w ramach skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł)
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	28 387
Centrum logistyczne Wrocław I (Kąty Wrocławskie)- obiekt magazynowo- biurowy	66 285
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	43 888
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy w budowie	29 741
Grunt inwestycyjny Targowisku	3 355
Grunt inwestycyjny w Żórawinie	5 400
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (nakłady na budowę Centrum logistycznego Kraków III w Targowisku)	424
Razem	177 480

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	Wartość księgowa (w tys. zł)
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo-biurowy	24 699

Inne długoterminowe aktywa finansowe, które obejmują wartość posiadanych przez grupę certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN DNK Satus o wartości na dzień 31 grudnia 2019 r. 92 tys. zł. Inne inwestycje długoterminowe oraz inne inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31 grudnia 2019 r. 1.363 tys. zł (na 31.12.2018 r. 2.248 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty trzech rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwa obsługi długu).

Wartość aktywów netto Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 92.181 tys. zł, w tym wartość kapitałów własnych przypisanych akcjonariuszom Jednostki Dominującej wyniosła 88.636 tys. zł, a udziałom niekontrolującym 3.546 tys. zł.

W roku 2019 wpływ na zmiany wartości *Kapitałów własnych* Grupy miały przede wszystkim osiągnięte w tym okresie całkowite dochody w kwocie 3.447 tys. zł. oraz wypłacona dywidenda w kwocie 8.296 tys. zł.

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

	Wartość księgowa (w tys. zł)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	64 426
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 252
Obligacje	8 757
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	800
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	46 463
Razem	123 697

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. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą przede wszystkim prezentowanego jako leasing finansowy prawa wieczystego użytkowania gruntu w kwocie łącznej 2.880 tys. zł oraz leasingu samochodów służbowych w wartości 372 tys. zł

Dodatkowym istotnym źródłem finansowania w 2019 roku jest emisja obligacji. W dniu 18 stycznia 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych obligacji serii A. Emisja obligacji została przeprowadzona w drodze oferty prywatnej. W dniu 18 stycznia 2019 roku Spółka przydzieliła 10.639 obligacji serii A (o wartości nominalnej jednej obligacji 1,00 zł.) jednemu obligatariuszowi instytucjonalnemu. Środki pozyskane z emisji obligacji zostały w całości przeznaczone na udzielenie pożyczki spółce zależnej- Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. w kwocie 10.000 tys. zł, która została następnie w całości przeznaczona na realizację zamierzeń inwestycyjnych. W dniu 18 października 2019 r., w wyniku podpisanego porozumienia z obligatariuszem, Spółka dokonała częściowego przedterminowego wykupu 2 tys. obligacji serii A, dokonując zapłaty łącznej kwoty 2.054 tys. zł, w tym wyliczonych na dzień wypłaty (a nie zapłaconych do dnia wypłaty) odsetek oraz premii z tytułu wykupywanych 2 tys. obligacji.

Zysk netto Grupy osiągnięty w roku 2019 wyniósł 3.748 tys. zł.

Źródłem przychodów ze sprzedaży Grupy są przychody z najmu powierzchni magazynowych, biurowych i handlowych, które spadły w roku 2019 do poziomu 18.384 tys. zł z 19.158 tys. zł w roku 2018 r. (spadek o 4%).

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 2019 r. 14.713 tys. zł (w stosunku do wartości 12.565 tys. zł w roku 2018). Wzrost kosztów w roku 2019 był spowodowany przede wszystkim wzrostem kosztów eksploatacyjnych obiektów- zużycia materiałów i energii oraz kosztów administracyjnych- wzrost kosztów wynagrodzeń (wzrostem kosztów wynagrodzeń, w tym rozpoznany kosztem wyceny warrantów subskrypcyjnych w kwocie 271 tys. zł) i usług obcych.

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

Wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wzrost wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych wyniósł w 2019 r. 7.952 tys. zł. Wartość ta uwzględnia zarówno spadek wartości wyceny nieruchomości na skutek zmiany kursu EUR/PLN, jak i zmiany wynikające z aktualizacji parametrów wyceny poszczególnych nieruchomości.

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. miała miejsce zmiana kursu EUR/PLN – umocnienie się kursu PLN z poziomu 4,3000 EUR/PLN do poziomu 4,2585 EUR/PLN tj. aprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 1,0%). Umocnienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wartości wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR.

W 2019 roku Grupa BIK odnotowała dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wartości 357 tys. zł. Na poziom przepływów pieniężnych ma w dużej mierze efekt wzrostu poziomu należności z tytułu podatku VAT w związku z wydatkami ponoszonymi na inwestycję w Centrum Logistyczne Wrocław I, a także z kwoty podatku dochodowego odprowadzonego w związku ze sprzedażą nieruchomości Centrum Logistyczne Sosnowiec I

Grupa BIK osiągnęła istotne dodatnie przepływy z działalności inwestycyjnej w wartości 47.929 tys. zł, wynikające głównie z rozliczenia sprzedaży nieruchomości Centrum Logistyczne Sosnowiec I, częściowo skompensowanych przez wydatki na realizację inwestycji budowy Centrum logistycznego Wrocław I. Ponadto, Grupa BIK uzyskała 5.127 tys. zł w wyniku umorzenia udziałów w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

Saldo środków pieniężnych z działalności finansowej było ujemne i wyniosło (50.080) tys. zł. Działalność finansowa obejmowała przede wszystkim spłatę bieżących rat kapitałowo- odsetkowych od kredytów bankowych, spłatę rat kapitałowo- odsetkowych leasingu, a także przedterminową spłatę kredytu inwestycyjnego w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. w wyniku rozliczenia sprzedaży nieruchomości Centrum Logistyczne Sosnowiec I. W 2019 roku Grupa BIK osiągnęła również wpływy z emisji obligacji serii A w kwocie 10.001 tys. zł, przy czym na mocy porozumienia z obligatariuszem dokonała przedterminowej spłaty części obligacji w kwocie 2.000 tys. zł. Jednostka dominująca Grupy BIK dokonała w 2019 r. wypłaty dywidendy akcjonariuszom w kwocie 8.296 tys. zł.

Grupa wykazuje ujemne przepływy pieniężne netto za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. w wartości (1.794) tys. zł.

Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych

W dniu 18 stycznia 2019 roku Emitent przeprowadził emisję prywatną obligacji serii A, z której pozyskał łącznie 10.639.000 zł (po pomniejszeniu o łączne koszty emisji 10.000.666 zł). Pozyskane środki z prywatnej emisji obligacji zostały przeznaczone na udzielenie pożyczki spółce zależnej Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. w kwocie 10.000.666 zł, w celu sfinansowania przez spółkę zależną zakupu całości udziałów w spółce Themis Development Sp. z o.o.

3.2. Istotne pozycje pozabilansowe

Na dzień 31 grudnia 2019 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych i kredytu odnawialnego. Obejmują one:

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

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

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

- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 3.355.000 euro (kwota kredytu 3.355.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Marathon 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o. i Themis Development Sp. z o.o.

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

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

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

W ramach zabezpieczeń emisji obligacji spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. może wypłacić dywidendę do 75% zysku netto za dany rok obrotowy. Spłata wierzytelności z tytułu pożyczek ze spółek zależnych i współzależnych (za wyjątkiem Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.) do Jednostki Dominującej podlega cesji na rzecz Administratora zabezpieczeń obligacji (cesja ta zabezpieczona jest oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. co do zobowiązań wynikających z tych umów pożyczek).

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

W ramach opisanej umowy gwarancji wynajmu pomiędzy Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. oraz MIR Poland Sp. z o.o. Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 jako Gwarant zobligowany jest do przekazania częściowej rekompensaty na rzecz MIR Poland w związku z niewynajęta powierzchnią magazynowo - biurową, a także w związku z ponoszonymi opłatami eksploatacyjnymi. Na dzień bilansowy

Zarząd Jednostki Dominującej według najlepszej wiedzy nie jest w stanie w sposób wiarygodny i rzetelny określić wartości przyszłych zobowiązań z tytułu powyższej umowy gwarancji wynajmu w związku z niepewnością wynajęcia pozostałej powierzchni sprzedanej nieruchomości inwestycyjnej. Zarząd Jednostki Dominującej dokłada należytej staranności w celu monitorowania zaistniałej sytuacji i wspiera działania prowadzące do pozyskania najemców. W momencie uzyskania informacji co do zmaterializowania się przyszłych zobowiązań zostaną one ujęte w sprawozdaniu finansowym Grupy.

3.3. Prognozy wyników finansowych

Zarząd Emitenta nie publikował prognoz wyników finansowych na 2019 r.

3.4. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 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., 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;
- Umocnianiu 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 nabycie przez spółkę Biuro inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. 8.000 (100%) udziałów w spółce Themis Development Sp. z o.o., za pośrednictwem której jest realizowana inwestycja polegająca na budowie centrum logistycznego w Nowej Wsi Wrocławskiej. Został również sprzedany przez Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. obiekt handlowy (retail park) w Radomiu oraz obiekt magazynowy w Sosnowcu przez Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. Ponadto zostały zawarte istotne umowy najmu powierzchni magazynowej: przez spółkę Themis Development Sp. z o.o. w centrum logistycznym w Nowej Wsi Wrocławskiej ze spółką Dachser Sp. z o.o. oraz przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. w centrum logistycznym w Sosnowcu ze spółką XPO Supply Chain Poland Sp. z o.o. Została również podjęta decyzja o umorzeniu udziałów w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

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 środków pozyskanych z publicznej emisji papierów wartościowych. Istotna część projektów inwestycyjnych będzie realizowana w ramach spółek celowych, tak więc wiodącą rolę będzie odgrywać działalność skonsolidowana Grupy.

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

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych i utraty płynności finansowej

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

- gwarancjami bankowymi dostarczonymi przez najemców,
- kaucjami gwarancyjnymi wpłaconymi przez najemców na rachunek bankowy Grupy BIK,
- zablokowanymi depozytami,

- wekslem in blanco wystawionym przez najemcę,
- gwarancjami korporacyjnymi i umowami poręczeń,
- oświadczeniami o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art.777 KPC.

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

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

Grupa utrzymuje bezpieczne wskaźniki płynności i zadłużenia, a zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na koniec grudnia 2019 roku świadczy o jej stabilnej kondycji finansowej.

Wskaźniki płynności

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Wskaźnik płynności bieżącej	0,27	0,27
Wskaźnik płynności natychmiastowej	0,04	0,08

Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) – wzrost poziomu aktywów obrotowych, przede wszystkim należności z tytułu podatku VAT, przy równoczesnym wzroście zobowiązań krótkoterminowych (głównie zobowiązań inwestycyjnych) na koniec 2019 r. spowodował wzrost wartości wskaźnika płynności.

Wskaźnik płynności natychmiastowej (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek wartości wskaźnika wynikający w dużej mierze z decyzji o wypłacie dywidendy.

Wskaźniki zadłużenia

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Stopa zadłużenia	59%	58%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	146%	137%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi	45%	46%

Stopa zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – w 2019 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 krótkoterminowych (zobowiązania inwestycyjne) przy jednoczesnym spadku poziomu kapitałów własnych wynikających z znacznej mierze z decyzji o wypłacie dywidendy, częściowo skompensowany przez zmniejszenie się zobowiązań w związku z przedterminową spłatą kredytu inwestycyjnego w wyniku realizacji sprzedaży Centrum Logistycznego Sosnowiec I.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnym (kapitał własny / aktywa trwałe i aktywa dostępne do sprzedaży) – bardzo nieznaczny spadek wskaźnika w roku 2019 w stosunku do roku 2018.

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

Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością 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 zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko zmian prawa podatkowego

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

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności, co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości, co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i które powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

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

Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

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

Ryzyko związane z epidemią koronawirusa

Rozprzestrzenianie się koronawirusa COVID-19 w Polsce i na świecie może mieć wpływ na działalność, wyniki finansowe i dalsze perspektywy rozwoju Grupy. Zarząd Spółki mimo dołożenia należytej staranności nie jest w stanie obecnie oszacować skutków powyższego na wyniki finansowe i dalsze perspektywy rozwoju. Sytuacja występowania pandemii koronawirus COVID-19 może mieć w szczególności wpływ na działalność operacyjną obiektu handlowego Retail Park Bielsko – Biąta, w którym najemcami są podmioty, które zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów zostały zmuszone do zawieszenia działalności handlowej. Część punktów handlowo-usługowych – najemców powierzchni handlowo-usługowej - na moment publikacji raportu nie prowadzi swojej podstawowej działalności operacyjnej. Grupa, jako wynajmujący, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zmniejszyła czynsz niektórym najemcom w rzeczonym obiekcie. Zarząd Jednostki Dominującej ocenia, że sytuacja związana z koronawirusem może spowodować pewne opóźnienie w zakończeniu komercjalizacji I etapu inwestycji w Centrum logistycznym Wrocław I (Kąty Wrocławskie), jak również rozpoczęciu realizacji II etapu tej inwestycji. W związku z zaistniałą sytuacją istnieje ryzyko niepewności wpływu pandemii na wyceny nieruchomości oraz osiągnięte przychody Grupy, jak również potencjalne ryzyko złamania niektórych kowenantów w umowach kredytowych. Grupa posiada wystarczające środki finansowe pozwalające na kontynuację swojej działalności, w tym regulowanie swoich bieżących zobowiązań. Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco analizuje dynamicznie rozwijającą się sytuację, jednak na dzień publikacji niniejszego raportu nie stwierdza istotnych problemów związanych z kontynuacją działalności operacyjnej spółek należących do Grupy Kapitałowej.

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 2019 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 wideo,

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 optymalizację 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 Pana Artura Kulińskiego.

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 kapitałowych 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

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 grudnia 2019 r. bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.:

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 2019 r. kapitał zakładowy Emitenta 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.

Akcjonariusze posiadający na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.:

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Emitenta składał się z 2.066.267 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,
- 36.267 akcji serii J na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi. Z akcjami Emitenta związane jest prawo do łącznie 6.836.267 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 23 grudnia 2019 roku Zarząd Spółki, na podstawie obowiązującego w Spółce programu motywacyjnego oraz w ramach realizacji wymiany warrantów serii A2 na akcje serii J przez osoby uprawnione z tych warrantów, przydzielił 18.121 akcji zwykłych na okaziciela serii J, które zostały uprzednio w całości opłacone przez osoby uprawnione. Wydanie akcji serii J nastąpiło w dniu 12 lutego 2020 roku poprzez zapisanie tych akcji na rachunkach maklerskich osób uprawnionych. Podwyższenie kapitału zakładowego wynikające z ww. zdarzenia zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 31 marca 2020 roku.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Emitenta przez Członków Zarządu na dzień 31 grudnia 2019 r.:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirosław Koszany	5 008	0,12%	5 008	0,07%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Emitenta przez Członków Zarządu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirosław Koszany	8 894	0,21%	8 894	0,13%
Roman Wąsikiewicz	391 292	9,39%	725 042	10,60%

W dniu 23 grudnia 2019 roku w ramach obowiązującego w Spółce Programu Motywacyjnego zostało przydzielonych Panu Mirosławowi Koszanemu 3.886 akcji zwykłych na okaziciela serii J w ramach wymiany warrantów subskrypcyjnych serii A2. Wydanie akcji nastąpiło w dniu 12 lutego 2020 roku poprzez ich zapisanie na rachunku maklerskim Pana Mirosława Koszanego.

W dniu 23 grudnia 2019 roku w ramach obowiązującego w Spółce Programu Motywacyjnego zostało przydzielonych Panu Romanowi Wąsikiewiczowi 3.886 akcji zwykłych na okaziciela serii J w ramach wymiany warrantów subskrypcyjnych serii A2. Wydanie akcji nastąpiło w dniu 12 lutego 2020 roku poprzez ich zapisanie na rachunku maklerskim Pana Romana Wąsikiewicza.

W dniu 9 marca 2020 roku Pan Roman Wąsikiewicz nabył 2.000 akcji zwykłych Spółki w ramach transakcji dokonanej podczas sesji giełdowej.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2019 r.:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
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%
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	850 500	12,47%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej 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 Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,37%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,37%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,37%
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	850 500	12,44%

Informacja o wartości wynagrodzeń otrzymanych przez Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej została zamieszczona w Skonsolidowanym Sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 r. Grupy Kapitałowej Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. w nocy 37.3

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 2019 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

W dniu 26 czerwca 2019 r. uchwałą nr 17 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy została powołana Rada Nadzorcza na kolejną kadencję w dotychczasowym składzie osobowym - od tego dnia do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki, wobec czego w dniu sporządzenia niniejszego sprawozdania 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 powiązanim 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. W skład Komitetu Audytu weszli:

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

W dniu 17 lipca 2019 roku, w związku z powołaniem Rady Nadzorczej na kolejną kadencję, dokonano wyboru Komitetu Audytu, w skład którego weszli:

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

- Andrzej Hopko Członek Komitetu Audytu

Od dnia powołania Komitetu Audytu do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie było zmian w składzie 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:

- omówienia 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 8 posiedzeń.

5.11.3. Zarząd

Na dzień 31 grudnia 2019 roku skład Zarządu kształtował się następująco:

- Mirosław Koszany Prezes Zarządu
- Roman Wąsikiewicz Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Spółki

W roku 2019 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 2019 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 2018 i 2019 została zawarta z BDO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. dnia 5 lipca 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 świadczyło usługę badania sprawozdań jednostkowych za rok 2019 spółek wchodzących w skład Grupy - łączne wynagrodzenie BDO z tego tytułu wyniosło 32 tys. zł. Wynagrodzenie BDO za przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyniosło 30 tys. zł.

BDO świadczy również usługę badania sprawozdań jednostkowych i sprawozdania skonsolidowanego za rok 2019 spółek wchodzących w skład Grupy BIK- łączne wynagrodzenie BDO z tego tytułu wynosi 69.000 zł.:

- badanie wstępne sprawozdania finansowego Spółki i Grupy za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2019 roku- 20 tys. zł;
- jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2019 roku – 20 tys. zł,

- skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2019 roku- 29 tys. zł.

BDO świadczy również usługę badania sprawozdań jednostkowych za rok 2019 spółek wchodzących w skład Grupy - łączne wynagrodzenie BDO z tego tytułu wynosi 32 tys. zł. Wynagrodzenie BDO za przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyniosło 30 tys. 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 2019 r. przedstawia poniższa tabela.

Zatrudnienie w Grupie na dzień	31 grudnia 2019 r.
Umowa o pracę	21
Umowa zlecenie	6
Powołanie Członków Rady Nadzorczej	6
	33

Zatrudnienie w Grupie na dzień	31 grudnia 2019 r.
Pracownicy umysłowi (umowa o pracę)	21

Zatrudnienie w Grupie (umowa o pracę i zlecenie) na dzień	31 grudnia 2019 r.
Kobiety	10
Mężczyźni	23
	33

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 2019 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 2019 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.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Kraków, dnia 28 kwiecień 2020 r.