



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

**Sprawozdanie za rok obrotowy
zakończony dnia 31 grudnia 2018 r.**

DEFINICJE

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

1 WSTĘP

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

- Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2018 r.,
- Sprawozdanie z wyników oceny:
 - Sprawozdania finansowego 2018,
 - Sprawozdania Zarządu z działalności BIK 2018,
 - Skonsolidowanego sprawozdania finansowego 2018,
 - Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy 2018,
 - Wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku BIK za rok zakończony 31 grudnia 2018 r,
- Sprawozdanie z oceny sytuacji BIK z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej, systemu zarządzania ryzykiem, systemu *compliance* oraz funkcji audytu wewnętrznego, oraz
- Sprawozdanie z oceny sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania ładu korporacyjnego.

łącznie dalej zwane „**Sprawozdaniem**”.

2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

Niniejsze Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z:

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

3 SKŁAD RADY NADZORCZEJ

Zgodnie z § 19 ust. 1 Statutu Rada Nadzorcza składa się z od pięciu do siedmiu członków. Na dzień 31 grudnia 2018 r. w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 23 maja 2019 r. kryterium niezależności określone stosownie do zasady II.Z.4. Dobrych Praktyk spełniają: Łukasz Koterwa oraz Andrzej Hopko.

4 KOMITET AUDYTU RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 grudnia 2018 r. w skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

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

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

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

5 DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ W 2018 R.

W 2018 r. Rada Nadzorcza odbyła dziesięć posiedzeń w terminach wymienionych poniżej, oraz podjęta następujące uchwały:

Lp.	Data posiedzenia	Numer uchwały	Tytuł uchwały
1	31 stycznia	1/01/2018	Zatwierdzenie rocznego planu finansowego
		2/01/2018	Określenie przesłanek wskazanych w §7 Regulaminu Programu Motywacyjnego
		3/01/2018	Analiza ryzyk związanych z prowadzoną przez spółkę działalnością gospodarczą

		4/01/2018	Ustalenie ilości warrantów subskrypcyjnych serii A przypadających pomiędzy Członków Zarządu i Kluczowych pracowników
2	28 marca		
3	10 kwietnia	1/04/2018	Wybór biegłego rewidenta
4	24 kwietnia	1/04/2018	Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2017 roku oraz zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z: <ul style="list-style-type: none"> • wyników oceny jednostkowego sprawozdania finansowego BIK • analizy sprawozdania Zarządu z działalności BIK • analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BIK • oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej BIK • oceny wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za 2017 r.
		2/04/2018	Zatwierdzenie projektów uchwał, które zostaną poddane pod głosowanie Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki wyznaczonego na dzień 22 maja 2018 r.
5	5 czerwca	1/06/2018	Stwierdzenie spełnienia przesłanek uzyskania uprawnienia otrzymania warrantów subskrypcyjnych za pierwszy rok realizacji programu motywacyjnego
6	13 czerwca	2/06/2018	Upoważnienie Zarządu do podjęcia działań w kierunku polepszenia efektywności aktualnego finansowania
7	30 sierpnia		
8	4 października	1/10/2018	Upoważnienie Zarządu do prowadzenia negocjacji
		2/10/2018	Rozpoznanie wniosku Zarządu dot. przyznania premii
		3/10/2018	Rozpoznanie wniosku Zarządu dot. ustalenia wynagrodzenia
9	31 października	4/10/2018	Wyrażenie zgody na zawarcie umowy z podmiotem powiązanim
		5/10/2018	Wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości
10	18 grudnia	1/12/2018	Wyrażenie zgody na emisję obligacji
		2/12/2018	Wyrażenie zgody na nabycie udziałów
		3/12/2018	W sprawie wariantów ewentualnej sprzedaży parków logistycznych

Oprócz uchwał wymienionych powyżej, przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej w 2018 r. były m.in.:

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

6 SAMOOCENA PRACY RADY NADZORCZEJ W 2018 R.

Zdaniem Rady Nadzorczej, w 2018 r. Rada Nadzorcza prawidłowo wypełniała swoje statutowe zadania i obowiązki polegające na stałym nadzorze nad działalnością Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej posiadają odpowiednie kompetencje do pełnienia swoich funkcji i wszyscy aktywnie uczestniczą w pracach Rady Nadzorczej.

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

Rada Nadzorcza dokonała analizy:

- Sprawozdania finansowego 2018,
- Sprawozdania Zarządu z działalności BIK 2018,
- Skonsolidowanego sprawozdania finansowego 2018, oraz
- Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy BIK 2018.

zwanych dalej łącznie „**Sprawozdaniem BIK 2018**”

Analiza została przeprowadzona biorąc pod uwagę:

- Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania Sprawozdania finansowego 2018,
- Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego 2018,
- spotkania z przedstawicielami Firmy Audytorskiej,
- wyjaśnienia Zarządu, oraz
- rekomendację Komitetu Audytu.

W ramach przyznanych kompetencji i przeprowadzonej analizy Rada Nadzorcza dokonała oceny Sprawozdań BIK 2018 w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym. W wyniku przeprowadzonej oceny Rada Nadzorcza, uchwałą z dnia 23 maja 2019 r. podjętą na bieżącym posiedzeniu, wydała pozytywną opinię o Sprawozdaniach BIK 2018 wskazując, że zostały sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami jak i ze stanem faktycznym.

W związku z przeprowadzoną wyżej analizą i uwzględniając rekomendację Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza, uchwałą z dnia 23 maja 2019 r., podjętą na bieżącym posiedzeniu, pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu o przeznaczenie całości zysku wypracowanego przez Spółkę w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. oraz część kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy (2 zł na 1 akcję).

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

8.1 INFORMACJE OGÓLNE NA TEMAT DZIAŁALNOŚCI GRUPY BIK W 2018 R.

W 2018 r. Grupa koncentrowała swoje działania przede wszystkim na świadczeniu usług na rzecz najemców, polegających na wynajmie powierzchni magazynowo-biurowych i handlowych oraz na zarządzaniu posiadanymi przez Grupę obiektami. W 2018 r. Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży wysokości 19.158 tys. zł, co stanowi wzrost o 8% (1.422 tys. zł) w porównaniu do 2017 r. (17.736 tys. zł).

W omawianym okresie wzrost wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 2.287 tys. zł. Wzrost ten wynika głównie ze wzrostu kursu EUR/PLN oraz aktualizacji parametrów wyceny poszczególnych nieruchomości.

W 2018 r. Grupa rozpoznała pozostałe przychody wynikające głównie z kary umownej naliczonej na generalnego wykonawcę inwestycji Centrum Logistyczne Sosnowiec II.

Grupa ponosi koszty operacyjne związane głównie z utrzymaniem i eksploatacją wynajmowanych nieruchomości oraz koszty administracyjne funkcjonowania Grupy. W 2018 r. koszty operacyjne (zużycie materiałów i energii, usługi obce, wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze, amortyzacja, podatki i opłaty, oraz pozostałe koszty) wyniosły w 2018 r. 13.028 tys. zł i wzrosły o 17% (1.868 tys. zł) w porównaniu do 2017 r.

Po odliczeniu kosztów finansowych netto w wysokości 6.323 tys. zł (głównie kosztów odsetek od kredytów oraz aktualizacji wartości tych kredytów) oraz uwzględnieniu zysku z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności (tj. spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.) w wysokości 498 tys. zł., Grupa osiągnęła w 2018 r. zysk przed opodatkowaniem wysokości 4.477 tys. zł, co stanowi spadek o 18% w stosunku do zysku przed opodatkowaniem osiągniętego w 2017 r. (5.492 tys. zł).

Głównym składnikiem aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku były nieruchomości inwestycyjne (112.356 tys. zł) oraz aktywa trwale dostępne do sprzedaży (90.175 tys. zł) stanowiące odpowiednio 49% i 39% wartości aktywów Grupy ogółem, których wartość wyniosła 228.914 tys. zł. W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodziły centra magazynowo-biurowe Centrum Logistyczne Kraków I, Centrum Logistyczne Sosnowiec II, obiekt handlowy Retail Park Karpacka Bielsko-Biała, grunty inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie. W związku z zawarciem w dniu 10 kwietnia 2019 r. przedwstępnych umów sprzedaży obiektów Centrum Logistyczne Kraków II oraz Centrum Logistyczne Sosnowiec I, obiekty te zostały ujęte na dzień 31 grudnia 2018 r. jako aktywa trwale dostępne do sprzedaży.

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

dane w tys. zł

	Wartość księgowa	Udział	Wartość księgowa	Udział
	31 grudzień 2018 r.		31 grudzień 2017 r.	
Centrum logistyczne Kraków I	28.681	26%	26.300	14%
Centrum logistyczne Kraków II ¹	0	0%	25.400	13%
Centrum logistyczne Sosnowiec I ¹	0	0%	66.700	35%
Retail Park Karpacka Bielsko-Biała	44.376	39%	42.100	22%
Grunt w Sosnowcu ²	0	0%	3.300	2%
Grunt w Targowisku	3.845	3%	3.925	2%
Grunt w Żórawinie	5.380	5%	5780	3%
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (poniesione nakłady)	404	0%	417	0%
Centrum Logistyczne Sosnowiec II	29.670	26%	18.800	10%
Razem nieruchomości inwestycyjne	112.356	100%	192.722	100%

¹ Na dzień 31 grudnia 2018 r. nieruchomości są prezentowane jako aktywa trwale dostępne do sprzedaży.

² Na dzień 31 grudnia 2017 r. grunt w Sosnowcu stanowił element drugiej fazy budowy Centrum Logistycznego Sosnowiec II.

Wartość księgową aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży przedstawia poniższa tabela:

dane w tys. zł

	Wartość księgowa	Udział
	31 grudzień 2018 r.	
Centrum logistyczne Kraków II	24.931	28%
Centrum logistyczne Sosnowiec I	65.244	72%
Razem nieruchomości inwestycyjne	90.175	100%

8.2 OCENA RADY NADZORCZEJ W ZAKRESIE SYTUACJI SPÓŁKI

Na podstawie Sprawozdań BIK 2018, Rada Nadzorcza niniejszym wyraża pozytywną opinię dotyczącą sytuacji finansowej i ekonomicznej Spółki oraz Grupy, jak również perspektyw rozwoju Spółki oraz Grupy w kolejnych latach. Zdaniem Rady Nadzorczej sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na koniec 2018 r. cechowała się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym. W ocenie Rady Nadzorczej Zarząd na bieżąco analizuje istniejącą i planuje przyszłą, optymalną strukturę finansowania obecnych i przyszłych inwestycji w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce i Grupie płynności i bezpieczeństwa finansowego.

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

System kontroli wewnętrznej

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

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

System zarządzania ryzykiem

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

System *compliance*

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

Funkcja audytu wewnętrznego

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

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

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

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

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

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

10 DZIAŁALNOŚĆ SPONSORINGOWA, CHARYTATYWNA LUB INNA O ZBLIŻONYM CHARAKTERZE

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

Lp.	Imię i nazwisko	Data	Podpis
1	Jacek Kłeczek	23 maja 2019 r.	
2	Krzysztof Szewczyk	23 maja 2019 r.	
3	Łukasz Wąsikiewicz	23 maja 2019 r.	
4	Bogumił Tokarz	23 maja 2019 r.	
5	Łukasz Koterwa	23 maja 2019 r.	
6	Andrzej Hopko	23 maja 2019 r.	