BIK

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH

GRUPA KAPITAŁOWA
BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

Sprawozdanie Zarządu
z działalności za okres sześciu miesięcy zakończony
30 czerwca 2019 roku

1. Wprowadzenie

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

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

1.2. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń w I półroczu 2019 r.

Istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 30 czerwca 2019 r., a które Grupa identyfikuje jako znaczące, to:

- W dniu 18 stycznia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. wyemitowała 10.639 obligacji serii A o łącznej wartości 10.639 tys. zł, które w tym samym dniu zostały w całości przydzielone obligatariuszom. Pozyskane z emisji środki pieniężne Grupa przeznaczyła na cele inwestycyjne - zakup udziałów spółki Themis Development Sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości gruntowej w Kątach Wrocławskich.

- W dniu 22 stycznia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. udzieliła spółce zależnej Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. pożyczki w wysokości 10.000,66 tys. zł.

- W dniu 24 stycznia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. nabyła całość tj. 8.000 udziałów w spółce Themis Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za kwotę 3.015 tys. euro. W dniu 25 stycznia 2019 roku została rozwiązana przedwstępna umowa nabycia nieruchomości z dnia 7 grudnia 2018 roku pomiędzy spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o., a spółką Themis Development Sp. z o.o.

- W dniu 28 marca 2019 roku spółka Themis Development Sp. z o.o. zawarła ze spółką Dachser Sp. z o.o. umowę najmu przyszłej powierzchni magazynowo - biurowej oraz cross – dockingowej, która powstanie w planowanej przez Themis inwestycji polegającej na budowie Centrum Logistycznego w Kątach Wrocławskich. Umowa najmu ze Spółką Dachser Sp. z o.o. została zawarta na czas oznaczony 7 lat licząc od dnia wydania Najemcy przedmiotu najmu. Spółka szacuje, iż przychody netto z umowy najmu za cały okres obowiązywania wyniosą łącznie około 26.062,3 tys. zł.

- W dniu 1 kwietnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., zawarła ze spółką XPO Supply Chain Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba w Warszawie (dalej: XPO) aneks do umowy najmu powierzchni magazynowo - biurowej. Aneks do umowy najmu przewiduje zwiększenie powierzchni magazynowej oraz biurowej przez XPO oraz wydłużenie okresu najmu na czas oznaczony o kolejne 5 lat licząc od dnia 1 lipca 2019 roku. Spółka szacuje, iż przychody netto z umowy najmu za cały pięcioletni okres wynikający z aneksu wyniosą łącznie około 11.268,34 tys. zł.

- W dniu 10 kwietnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego

nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orląt Lwowskich zabudowanej halami magazynowymi nr 1, 3 i 4 za cenę ok. 15.173 tys. euro. W dniu 25 czerwca 2019 roku został podpisany aneks do niniejszej umowy, w ramach którego oddłożony został m.in. termin zawarcia umowy sprzedaży z dnia 28 czerwca 2019 roku do dnia 31 lipca 2019 roku. Umowa sprzedaży została ostatecznie zawarta dnia 27 sierpnia 2019 roku za cenę 15.246,23 tys. euro.

- W dniu 10 kwietnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półłanki zabudowanej halą magazynowo -biurową za cenę ok. 5.798 tys. euro. W dniu 25 czerwca 2019 roku został podpisany aneks do niniejszej umowy, w ramach którego oddłożony został m.in. termin zawarcia umowy sprzedaży z dnia 28 czerwca 2019 roku do dnia 31 października 2019 roku.

- W dniu 24 maja 2019 roku Emitent podjął decyzję o połączeniu Emitenta ze spółka zależną Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o. Połączenie odbyło się w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie na Emitenta (spółka przejmująca) - jako jedynego wspólnika Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o. (spółka przejmowana) - całego majątku spółki przejmowanej oraz jej rozwiązanie bez przeprowadzania likwidacji (połączenie przez przejęcie). 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).

- W dniu 5 czerwca 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. zawarła ze spółką Europrojekt Delta Saller Polbau spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w Radomiu przy ul. Andrzeja Struga, na której znajduje się Retail Park Galeria Handlowa "Nad Potokiem" za kwotę 24.637,09 tys. zł.

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

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

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

2.1. Opis Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A

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

W dniu 17 maja 2019 roku Emitent otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa -Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy KRS z dnia 10 maja 2019 roku dot. dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta poprzez rejestrację 18.146 akcji zwykłych na okaziciela serii J, które zostały wydane na skutek złożonych oświadczeń przez posiadaczy imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 19 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 24 czerwca

2015 roku, uprawniających do objęcia akcji zwykłych na okaziciela serii J, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały nr 20 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 24 czerwca 2015 roku, dot. warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

Po wydaniu w/w. akcji zwykłych na okaziciela serii J kapitał zakładowy Emitenta wynosi 4.148.146 (słownie: cztery miliony sto czterdzieści osiem tysięcy sto czterdzieści sześć) złotych i dzieli się na 4.148.146 (cztery miliony sto czterdzieści osiem tysięcy sto czterdzieści sześć) akcji o wartości nominalnej po 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, w tym:

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

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

Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu wynosi 6.818.146 (sześć milionów osiemset osiemnaście tysięcy sto czterdzieści sześć) głosów.

Spółki zależne i współzależne od Jednostki Dominującej wchodzące w skład Grupy BIK na dzień 30 czerwca 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.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.;
- Marathon 2 Sp. z o.o.;
- Savia Karpaty Sp. z o.o.;
- Themis Development Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

W dniu 24 stycznia 2019 r. spółka zależna Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. zakupiła 8 tys. udziałów stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki Themis Development Sp. z o.o. Następnie w ramach zabezpieczeń emisji obligacji, Warunkową umową przewłaszczenia udziałów na zabezpieczenie, 5% udziałów tej spółki zostało przewłaszczone na rzecz Administratora zabezpieczeń obligacji. Dodatkowo w ramach wspomniany zabezpieczeń, Umową przewłaszczenia udziałów na zabezpieczenie, również 5% udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 sp. z o.o. zostało przewłaszczone na rzecz Administratora zabezpieczeń obligacji. W momencie, gdy zobowiązania z tytu obligacji zostaną przez Grupę spłacone, ww. 5% udziałów zostanie nieodpłatnie z powrotem przeniesione na Grupę. Celem przewłaszczenia jest zabezpieczenie spłaty obligacji, a nie potencjalne uczestnictwo Obligatariusza w zysku/stracie poszczególnych spółek. Obligatariusz w okresie obowiązywania Umowy ma wyłączoną możliwość obciążania udziałów, za wyjątkiem gdy nastąpi bezwarunkowe przejęcie udziałów w celu zaspokojenia roszczeń Obligatariusza. W związku z powyższym Grupa nie utraciła kontroli nad ww. udziałami i nie wydziela w ramach śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. wyniku przypadającego kapitałom mniejszości, generowanego dla spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. oraz Themis Development Sp. z o.o.

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

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

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku nie było zmian w zasadach zarządzania Grupą BIK.

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

3.1. Opis podstawowych produktów i usług

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

3.2. Rynki zbytu

Grupa BIK działa na terytorium Polski, świadcząc usługi wynajmu powierzchni magazynowo - biurowych i handlowych oraz zarządzania nieruchomościami. Grupa w wynajmowanych obiektach posiada silne zróżnicowanie najemców, niemniej jednak od podmiotu Dachser Sp. z o.o. (nie powiązanego z Grupą BIK) uzyskuje 11,6% przychodów ze sprzedaży Grupy (poniżej 11,6% łącznych przychodów Grupy).

3.3. Rynki zaopatrzenia

W ramach prowadzonej działalności Grupa BIK ponosi koszty eksploatacyjne nieruchomości będących w posiadaniu Grupy BIK oraz koszty przygotowywania projektów deweloperskich. W żadnej z ww. sytuacji nie występuje uzależnienie od podmiotów zewnętrznych. W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku udział żadnego z dostawców/wykonawców nie przekroczył 10% przychodów Grupy.

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

Działalność Grupy Kapitałowej nie ma charakteru działalności sezonowej lub cyklicznej.

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

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku Grupa zawarła następujące umowy handlowe z pojedynczymi dostawcami, których łączna wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy BIK:

- W dniu 24 stycznia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. nabyła całość tj. 8.000 udziałów w spółce Themis Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za kwotę 3.015 tys. euro.

- W dniu 28 marca 2019 roku spółka Themis Development Sp. z o.o. zawarła ze spółką Dachser Sp. z o.o. umowę najmu przyszłej powierzchni magazynowo - biurowej oraz cross – dockingowej, która powstanie w planowanej przez Themis inwestycji polegającej na budowie Centrum Logistycznego w Kątach Wrocławskich. Umowa najmu ze Spółką Dachser Sp. z o.o. została zawarta na czas oznaczony 7 lat

licząc od dnia wydania Najemcy przedmiotu najmu. Spółka szacuje, iż przychody netto z umowy najmu za cały okres obowiązywania wyniosą łącznie około 26.062,3 tys. zł.

- W dniu 1 kwietnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., zawarła ze spółką XPO Supply Chain Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: XPO) aneks do umowy najmu powierzchni magazynowo - biurowej. Aneks do umowy najmu przewiduje zwiększenie powierzchni magazynowej oraz biurowej przez XPO oraz wydłużenie okresu najmu na czas oznaczony o kolejne 5 lat licząc od dnia 1 lipca 2019 roku. Spółka szacuje, iż przychody netto z umowy najmu za cały pięcioletni okres wynikający z aneksu wyniosą łącznie około 11.268,34 tys. zł.

- W dniu 10 kwietnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orląt Lwowskich zabudowanej halami magazynowymi nr 1, 3 i 4 za cenę ok. 15.173 tys. euro.

- W dniu 10 kwietnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półłanki zabudowanej halą magazynowo -biurową za cenę ok. 5.798 tys. euro.

- W dniu 5 czerwca 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. zawarła ze spółką Europrojekt Delta Saller Polbau Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w Radomiu przy ul. Andrzeja Struga, na której znajduje się Retail Park Galeria Handlowa "Nad Potokiem" za kwotę 24.637,09 tys. zł.

3.5.1. Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, Grupa koncentrowała swoje działania operacyjne przede wszystkim na świadczeniu usług na rzecz najemców, polegających na wynajmie powierzchni magazynowo- biurowych oraz na zarządzaniu posiadanymi przez Grupę obiektami. Ponadto, spółki wchodzące w skład Grupy BIK, koncentrowały swoją działalność na realizacji celów statutowych i strategii Grupy BIK.

3.5.2. Umowy kredytowe i umowy pożyczek

Zestawienie kredytów bankowych oraz pożyczek, wraz z podaniem limitów kredytowych

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku Grupa BIK nie wypowiadała dotychczas zawartych umów kredytowych.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A., jak i Grupa BIK nie zaciągała nowych zobowiązań pożyczkowych w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, za wyjątkiem emisji 10.639 obligacji serii A w dniu 18 stycznia 2019 roku o łącznej wartości 10.639 tys. zł.

Poniżej zamieszczono zestawienie umów kredytowych oraz pożyczek obowiązujących według stanu na dzień 30 czerwca 2019 r. (**zestawienie nie uwzględnia kredytów i pożyczek w spółkach wycenianych metodą praw własności):*

Kredyty i pożyczki wg rodzaju (w tysiącach złotych)*	**30 czerwca 2019 r.**
Kredyty bankowe	100 006
Pożyczki	6 442
Obligacje	10 817
w tym:	
część krótkoterminowa	55 225
część długoterminowa	62 040

Zestawienie pożyczek udzielonych przez Jednostkę Dominującą spółkom z Grupy BIK w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku:

Pożyczkobiorca	**Data zawarcia umowy**	**Udzielona kwota pożyczki (w tys. zł)**	**Termin spłaty**	**Oprocentowanie**
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	15 styczeń 2019 r.	1 800	31 grudzień 2021 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	22 styczeń 2019 r.	10 001	18 styczeń 2021 r.	WIBOR3M+ marża
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	6 luty 2019 r.	50	31 grudzień 2021 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	6 marzec 2019 r.	15	31 grudzień 2021 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	6 marzec 2019 r.	25	31 grudzień 2021 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	14 marzec 2019 r.	10	31 grudzień 2021 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	10 kwiecień 2019 r.	15	31 grudzień 2021 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	11 kwiecień 2019 r.	30	31 grudzień 2021 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	15 kwiecień 2019 r.	40	31 grudzień 2021 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	30 kwiecień 2019 r.	200	31 grudzień 2021 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	30 kwiecień 2019 r.	15	31 grudzień 2021 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	30 kwiecień 2019 r.	10	31 grudzień 2021 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	15 maj 2019 r.	20	31 grudzień 2021 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	13 czerwiec 2019 r.	70	31 grudzień 2021 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	13 czerwiec 2019 r.	60	31 grudzień 2021 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	19 czerwiec 2019 r.	500	31 grudzień 2021 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	21 czerwiec 2019 r.	385	31 grudzień 2021 r.	5,5%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	28 czerwiec 2019 r.	30	31 grudzień 2021 r.	5,5%
Razem pożyczki udzielone		13 276		
Zostały spłacone w I półroczu 2019 r. przez:				
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	1 marzec 2017 r.	(100)	30 kwiecień 2019 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	28 lipiec 2017 r.	(350)	30 kwiecień 2019 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	28 lipiec 2017 r.	(400)	19 czerwiec 2019 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	29 sierpień 2017 r.	(100)	19 czerwiec 2019 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	26 marzec 2018 r.	(160)	19 czerwiec 2019 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	9 kwiecień 2018 r.	(65)	19 czerwiec 2019 r.	

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Udzielona kwota pożyczki (w tys. zł)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	14 czerwiec 2018 r.	(100)	19 czerwiec 2019 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	8 listopad 2018 r.	(70)	19 czerwiec 2019 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	9 listopad 2018 r.	(50)	19 czerwiec 2019 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	21 listopad 2018 r.	(200)	19 czerwiec 2019 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	5 grudzień 2018 r.	(200)	19 czerwiec 2019 r.	
Razem pożyczki spłacone		(1 795)		
Razem saldo po uwzględnieniu spłat pożyczek		**11 481**		

Ani Jednostka Dominująca, ani żadna inna spółka z Grupy BIK, w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy.

Spółka współzależna- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. (spółka wyceniana metodą praw własności) dnia 10 czerwca 2019 r. udzieliła pożyczki w kwocie 1.000 tys. zł do Członka Zarządu tej spółki- Pani Sylwii Wiśniewskiej. Roszczenie o zwrot pożyczki zostało zabezpieczone umową poręczenia (poręczenie do dnia 31 grudnia 2025 r.) przez udziałowca spółki – spółkę Quantum Developments Sp. z o.o. Wierzytelność z tytułu pożyczki może być potrącona z wierzytelnością z tytułu wypłaty dywidendy, sumy likwidacyjnej lub umorzenia udziałów.

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

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie były zawierane z podmiotami powiązanymi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

3.5.4. Poręczenia i gwarancje

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku Grupa nie udzielała poręczeń oraz gwarancji za zobowiązania innych podmiotów.

3.5.5. Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po dniu 30 czerwca 2019 roku

W dniu 11 lipca 2019 roku została zawarta pomiędzy spółką Themis Development Sp. z o.o., a spółką Atlas Ward Polska Sp. z o.o. umowa o generalne wykonawstwo planowanej inwestycji w Nowej Wsi Wrocławskiej (gmina Kąty Wrocławskie) o wartości 44.847 tys. zł.

W dniu 25 lipca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Jednostki Dominującej za rok obrotowy 2018 oraz przeznaczenia części zysków wypracowanych w latach poprzednich na wypłatę dywidendy. Zgodnie z postanowieniami uchwały:

- wysokość dywidendy wynosi 8.296.292 zł,
- wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję Jednostki Dominującej wynosi 2,00 zł,
- liczba akcji Emitenta objętych dywidendą wynosi 4.148.146,
- dzień dywidendy został wyznaczony na 6 sierpnia 2019 roku,
- wypłata dywidendy nastąpi w dwóch transzach:

- pierwsza transza w kwocie 4.148.146 zł tj. 1,00 zł na jedną akcję - w dniu 30 sierpnia 2019 r. oraz
- druga transza w kwocie 4.148.146 zł tj. 1,00 zł (jeden złoty) na jedną akcję - w dniu 31 października 2019 r.

W sierpniu 2019 roku Grupa podpisała porozumienie z jedynym obligatariuszem posiadającym obligacje Jednostki Dominującej, na podstawie którego Grupa dokona w dniu 18 października 2019 roku 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 w wysokości 33,88 tys. zł oraz premią z tytułu wykupu w wysokości 20 tys. zł tj. w łącznej wysokości 2.053,88 tys. zł.

W dniu 20 sierpnia 2019 roku 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 4.540,23 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- umorzenie to nastąpi z chwilą obniżenia kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 27 sierpnia 2019 roku 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. Orląt 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), Jednostka Dominująca 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.

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

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

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

4.1. Omówienie sytuacji finansowej

Głównym składnikiem aktywów Grupy na dzień 30 czerwca 2019 roku były nieruchomości inwestycyjne, czyli centra magazynowo- biurowe w Krakowie i Sosnowcu oraz obiekt handlowy w Bielsku – Białej oraz grunty inwestycyjne (stanowiły one 53% aktywów Grupy) oraz aktywa trwałe dostępne do sprzedaży (38% aktywów Grupy). Wartość poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży prezentowanych w ramach skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 30 czerwca 2019 r. wynosiła:

Nieruchomość	**Wartość księgowa (w tys. zł)**
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 740
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	44 659
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy w budowie	29 785
Grunt inwestycyjny Targowisku	3 845
Grunt inwestycyjny w Żórawinie	5 380
Grunt inwestycyjny w Kątach Wrocławskich	14 680
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (nakłady na budowę Centrum logistycznego Kraków III w Targowisku oraz BIK Wrocław I)	840
Razem	**126 929**

Aktywa trwałe dostępne do sprzedaży	**Wartość księgowa (w tys. zł)**
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półłanki)- obiekt magazynowo- biurowy	24 661
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	64 827
Razem	**89 488**

W ramach aktywów długoterminowych istotną pozycję stanowią również *Udziały lub akcje* wyceniane metodą praw własności, które obejmują udziały Grupy BIK w spółce współzależnej- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. Jednostka Dominująca współkontroluje spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. , w związku z czym, wycenia ją metodą praw własności, a wynik na wycenie odnosi do skonsolidowanego rachunku zysków lub strat. Wycena wartości udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w spółce BIK Quantum Radom Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2019 r. wynosi 5.174 tys. zł. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. była właścicielem Galerii Handlowej „Nad Potokiem" -parku handlowego w Radomiu o łącznej powierzchni 5,2 tys. m2.

Inne długoterminowe aktywa finansowe, które obejmują wartość posiadanych przez grupę certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN DNK Satus o wartości na dzień 30 czerwca 2019 r. 380 tys. zł. Inne inwestycje długoterminowe oraz krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w łącznej wartości na dzień 30 czerwca 2019 roku 2.223 tys. zł. Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty trzech rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu).

Wartość aktywów netto Grupy na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniosła 98.289 tys. zł, w tym wartość kapitałów własnych przypisanych akcjonariuszom Jednostki Dominującej wyniosła 94.768 tys. zł, a udziałom niekontrolującym 3.521 tys. zł.

Największą pozycją po stronie pasywów są długo- i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, pożyczek, obligacji, leasingu finansowego oraz innych instrumentów dłużnych (51% pasywów Grupy).

	Wartość księgowa (w tys. zł)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, obligacji	117 265
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 365
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 268
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5 502
Razem	**127 400**

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych stanowią istotny składnik pasywów, gdyż Grupa finansuje realizacje budowy centrów logistycznych oraz obiektów handlowych przy udziale długoterminowego finansowania bankowego – kredytami hipotecznymi w walucie euro. W związku z zawartymi przez Grupę przedwstępnymi umowami sprzedaży dwóch nieruchomości, zobowiązania kredytowe związane z finansowaniem tych inwestycji oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego wieczystego użytkowania gruntu zostały wykazane na dzień 30 czerwca 2019 r. jako zobowiązania krótkoterminowe.

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą przede wszystkim prezentowanego jako leasing finansowy prawa wieczystego użytkowania gruntu w kwocie łącznej 2.921 tys. zł oraz leasingu samochodów służbowych w wartości 444 tys. zł

Zysk netto Grupy za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. wyniósł 1.494 tys. zł.

Źródłem przychodów ze sprzedaży Grupy są przychody z najmu powierzchni magazynowych, biurowych i handlowych, które wzrosły w I półroczu 2019 r. do poziomu 10.269 tys. zł w porównaniu z 9.225 tys. zł w analogicznym okresie roku 2018 (wzrost o 11%).

Grupa ponosi koszty operacyjne związane głównie z utrzymaniem i eksploatacją wynajmowanych nieruchomości oraz koszty administracyjne funkcjonowania Grupy. Koszty operacyjne (zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia, amortyzacja) wyniosły w I półroczu 2019 r. 7.527 tys. zł (w stosunku do wartości 5.929 tys. zł w tym samym okresie roku 2018). Wzrost kosztów w roku 2019 był spowodowany przede wszystkim wzrostem kosztów eksploatacyjnych obiektów- zużycia materiałów i energii, usług obcych oraz podatków i opłat- w 2019 r. od początku roku ponoszone są koszty z utrzymaniem obiektu Centrum Logistyczne Sosnowiec II, które to zostało oddane do użytkowania w pierwszym półroczu 2018 r.

Wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wzrost wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 1.359 tys. zł uwzględnia zarówno spadek wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży na skutek znaczącej zmiany kursu, jak i zmiany wynikające z aktualizacji parametrów wyceny poszczególnych nieruchomości.

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. miała miejsce znacząca zmiana kursu EUR/PLN – spadek kursu z poziomu 4,300 EUR/PLN do poziomu 4,2520 EUR/PLN (tj. aprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 1,1%). Osłabienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wartości wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR.

W okresie od stycznia do czerwca 2019 r. Grupa BIK odnotowała dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wartości 4.937 tys. zł. Grupa BIK osiągnęła ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w wartości 12.794 tys. zł, związane głównie z wydatkami na nabycie spółki Themis Development Sp. z o.o., która to posiada grunt inwestycyjnych na realizację budowy centrum logistycznego BIK Park Wrocław I. Działalność finansowa obejmowała przede wszystkim pozyskanie środków finansowych z tytułu emisji obligacji oraz spłatę bieżących rat kapitałowo- odsetkowych od kredytów bankowych.

4.2. Istotne pozycje pozabilansowe

Na dzień 30 czerwca 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., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;

- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. i Savia Karpaty Sp. z o.o. (oraz zastaw finansowy) na rzecz banków finansujących;

- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych spółki Savia Karpaty Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;

- cesje wierzytelności z umów najmu w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;

- cesje praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;

- cesje wierzytelności z kontraktu z Generalnym Wykonawcą w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banku finansującego;

- blokady środków pieniężnych na rachunkach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących.

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

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

- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA, do kwoty 3.070.000 euro (kwota kredytu 3.070.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.

- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 3.355.000 euro (kwota kredytu 3.355.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.

- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. . przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 11.520.000 euro (kwota kredytu 11.520.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Marathon 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.

- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o.

Dodatkowo w ramach zabezpieczeń umów kredytowych spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. oraz

Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. nie mogą wypłacać dywidendy, spłacać pożyczek od udziałowców bez uprzedniej pisemnej zgody banku kredytującego.

W związku z umową kredytu nieodnawialnego oraz umowami dodatkowymi na zawarcie transakcji IRS, ustanowione zostały następujące zabezpieczania na majątku spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. (spółka wyceniana metodą praw własności) oraz zabezpieczania warunkowe:

- zastaw rejestrowy na udziałach spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku (zastaw został wykreślony z rejestru w sierpniu 2019 r.);

- zastaw rejestrowy na prawach do rachunków spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku (w związku ze spłatą kredytu i wygaśnięciem umów dodatkowych, został złożony wniosek o zniesienie zastawów).

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 o 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).

4.3. Prognozy wyników finansowych

Zarząd Emitenta nie publikował prognoz wyników finansowych na 2019 roku.

4.4. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 69 ust. 1 pkt. 3) rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, z uwzględnieniem obecnego statusu prawnego Emitenta.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF"). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR") oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości

Finansowej („KIMSF"). Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa", który został zatwierdzony przez Unię Europejską. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku, przygotowanym zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

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

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

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

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

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

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

5.3. Ryzyko prowadzonej działalności

5.3.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko zmiany cen

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

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych i utraty płynności finansowej

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

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

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

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

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

Wskaźniki płynności

	30 czerwca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Wskaźnik płynności bieżącej	0,19	0,27
Wskaźnik płynności natychmiastowej	0,04	0,08

Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) oraz Wskaźnik płynności natychmiastowej (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek wskaźników spowodowany jest spadkiem aktywów obrotowych, który wynika przede wszystkim ze zmniejszenia wartości środków pieniężnych do dyspozycji, zmniejszenia należności z tytułu pożyczki udzielonej do spółki konsolidowanej metodą praw własności- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum radom Sp. z o.o. (spłaconej całkowicie w pierwszym półroczu 2019 roku) oraz z faktu wykorzystania środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku zastrzeżonym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.- środki te pochodzą z ostatniej transzy kredytu

inwestycyjnego i są przeznaczone na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych wynikających z umowy z generalnym wykonawcą inwestycji.

Wskaźniki zadłużenia

	30 czerwca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Stopa zadłużenia	59%	58%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	142%	137%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnym	43%	46%

Stopa zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – w pierwszym półroczu 2019 roku nastąpił bardzo 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- emisji w styczniu 2019 roku obligacji w wartości 10.660 tys. zł.

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

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

Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

Ryzyka towarzyszące realizacji projektów inwestycyjnych

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

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

Ryzyko zmian prawa podatkowego

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

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

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

do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

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

Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

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

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

Na dzień 30 czerwca 2019 r. oraz na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do wiadomości publicznej, co najmniej 5 % akcji Spółki posiadali następujący Akcjonariusze:

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	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%**

Poniżej przedstawiono liczbę akcji posiadaną przez osoby zarządzające i nadzorujące:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek -Przewodniczący RN	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk- Członek RN	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Bogumił Tokarz- Członek RN	450 000	10,85%	850 500	12,47%
Łukasz Wąsikiewicz – Członek RN	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Mirosław Koszany	5 008	0,12%	5 008	0,07%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%

W dniu 15 maja 2019 roku Pan Mirosław Koszany nabył 450 akcji serii I.

Informacja o wartości wynagrodzeń otrzymanych przez Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej została zamieszczona w *Skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r.* Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w nocie 34.3.

7. Pozostałe informacje

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

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

7.2. System kontroli akcji pracowniczych

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

7.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

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

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

8. Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

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

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

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

tj. zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. i spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ich wyniki finansowe. Sprawozdanie Zarządu z działalności za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

Zarząd Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r., został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu o badanym śródrocznym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Kraków, dnia 12 września 2019 r.