

STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE WEZWANIA NA SPRZEDAŻ AKCJI SPÓŁKI BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A. OGŁOSZONEGO W DNIU 12 LUTEGO 2021 ROKU PRZEZ NREP NSF IV HOLDING 2 S.À R.L.

Zarząd Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. (dalej „Spółka”), działając na podstawie art. 80 ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (dalej "Ustawa"), niniejszym przedstawia swoje stanowisko dotyczące publicznego wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki (dalej "Wezwanie") ogłoszonego w dniu 12 lutego 2021 roku przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.À R.L. (dalej „Wzywający”).

I. Wybrane informacje na temat ogłoszonego Wezwania.

Zgodnie z treścią Wezwania, Wzywający zamierza nabyć w wyniku Wezwania ogłoszonego stosownie do art. 74 ust. 1 Ustawy wszystkie akcje w kapitale zakładowym Spółki, tj. 4.166.267 akcji (słownie: cztery miliony sto sześćdziesiąt sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem) akcji, które stanowią 100% akcji Spółki i 100% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki (dalej "Akcje") i na które składa się:

- a) 2.066.267 akcji zwykłych na okaziciela serii H, I i J, z których jedna akcja na okaziciela uprawnia do jednego głosu na walnym zgromadzeniu Spółki (dalej "Walne Zgromadzenie"), uprawniających łącznie do wykonywania 2.066.267 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią 30,23% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz 49,60% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, notowanych i będących w obrocie na rynku podstawowym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (dalej "GPW"), zdematerializowanych i zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (dalej "KDPW") pod kodem ISIN: PLBIKPT00014 (dalej "Akcje Notowane");
- b) 190.000 akcji imiennych serii A, z których jedna taka akcja imienna uprawnia do pięciu głosów na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 950.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 13,90% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu i 4,56% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki (dalej "Akcje Imienne Serii A"); oraz
- c) 1.910.000 akcji imiennych serii G, z których jedna taka akcja imienna uprawnia do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 3.820.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 55,88% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz 45,84% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki (dalej "Akcje Imienne Serii G" a wraz z Akcjami Imiennymi Serii A "Akcje Imienne").

- każda Akcja o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty.

Wzywający, jako podmiot nabywający Akcje, zobowiązał się do nabycia Akcji objętych Wezwaniem, pod warunkiem, że głosy związane z Akcjami objętymi zapisami w ramach Wezwania odpowiadać będą co najmniej 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Wzywający, jako podmiot nabywający Akcje, wyjaśnił w Wezwaniu, że ze względu na różnice w liczbie głosów przypisanych Akcjom różnych rodzajów emitowanych przez Spółkę, w tym Akcjom Imiennym Serii A uprawniającym do pięciu głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz Akcjom Imiennym Serii G uprawniającym do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu, na dzień ogłoszenia Wezwania nie było możliwe ustalenie w sposób ostateczny i rozstrzygający minimalnej liczby Akcji objętych zapisami, po osiągnięciu której Wzywający zobowiązuje się do nabycia Akcji. Jednakże obowiązek nabycia Akcji przez Wzywającego nastąpi w przypadku osiągnięcia minimalnej liczby Akcji objętych zapisami, o której mowa powyżej, niezależnie od tego, jakie rodzaje Akcji wyemitowanych przez Spółkę i w jakiej liczbie zostaną objęte zapisami w ramach Wezwania, pod warunkiem, że całkowita liczba głosów związana z Akcjami objętymi zapisami w ramach Wezwania odpowiada co najmniej 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Oprócz warunku, o którym mowa powyżej, Wezwanie zostało ogłoszone z zastrzeżeniem spełnienia się następujących warunków dodatkowych:

- 1) Rada Nadzorcza Spółki podejmie uchwałę wyrażającą bezwarunkową i nieodwołalną zgodę na zbycie Akcji Imiennych na rzecz Wzywającego; oraz
- 2) Spółka zawrze umowę organizacyjną z Wzywającym.

Wzywający zastrzegł sobie prawo do nabywania Akcji objętych Wezwaniem w sytuacji nieziszczenia się jakiegokolwiek warunku określonego w niniejszym Wezwaniu.

Na dzień ogłoszenia Wezwania zarówno Wzywający, jak i podmioty dominujące wobec Wzywającego oraz podmioty zależne Wzywającego nie posiadały żadnych Akcji.

Podmiotem dominującym wobec Wzywającego w rozumieniu art. 4 pkt 14 Ustawy jest NREP Nordic Strategies Fund IV Limited Partnership z siedzibą w Luksemburgu, Wielkie Księstwo Luksemburga.

Ponadto zgodnie z oświadczeniem Wzywającego zamieszczonym w Wezwaniu, jeżeli po zakończeniu Wezwania, Wzywający będzie posiadał taką liczbę Akcji w kapitale zakładowym Spółki, która uprawniałaby do nie mniej niż 95% ogólnej liczby głosów w Spółce, Wzywający zamierza dokonać przymusowego wykupu Akcji Spółki posiadanych przez akcjonariuszy mniejszościowych na zasadach określonych w szczególności w art. 82 Ustawy o ofercie publicznej, z zastrzeżeniem wszystkich uprawnień, jakie mogą przysługiwać akcjonariuszom mniejszościowym w związku z tym trybem.

Ponadto, zgodnie z oświadczeniem Wzywającego, intencją Wzywającego jest wycofanie Akcji Spółki z obrotu na GPW. W związku z powyższym, Wzywający zamierza doprowadzić do podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o wycofaniu Akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym, o której mowa w art. 91 ust. 3 Ustawy, a następnie złożyć wnioski do Komisji Nadzoru Finansowego o wyrażenie zgody na wycofanie Akcji Spółki z obrotu na GPW.

W przypadku, gdy Wzywający nie będzie w posiadaniu wszystkich Akcji Spółki i podtrzyma zamiar wycofania Akcji z obrotu na rynku regulowanym, wycofanie Akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym zostanie poprzedzone wezwaniem do zapisywania się na sprzedaż wszystkich pozostałych Akcji Spółki, ogłoszonym na podstawie art. 91 ust. 5 Ustawy o ofercie publicznej.

II. Podstawy stanowiska Zarządu.

Zgodnie z art. 80 Ustawy, Zarząd Spółki informuje, że jego stanowisko oparte jest na:

- analizie informacji podanych przez Wzywającego w treści Wezwania oraz w korespondencji skierowanej do Spółki;
- publicznie dostępnych informacjach i danych dotyczących czynników rynkowych, ekonomicznych oraz faktycznych mających wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki, w tym na sprawozdania finansowe Spółki;
- przeglądzie cen rynkowych Akcji w okresie 6 miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania;
- opinii na temat finansowych warunków Wezwania do sprzedaży Akcji Spółki, tzw. *Fairness Opinion* (dalej Opinia), przygotowanej przez zewnętrzny podmiot, to jest KPMG Advisory Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dalej „KPMG”) na zlecenie Zarządu Spółki, załączonej do niniejszego stanowiska.

Zastrzeżenia:

- a) poza przeglądem źródeł informacji wskazanych w niniejszym stanowisku, Zarząd Spółki nie dokonał żadnych działań w celu analizowania, zbierania ani weryfikacji żadnych informacji, które nie pochodzą od Spółki,
- b) Zarząd Spółki nie ponosi odpowiedzialności za prawdziwość, rzetelność, kompletność i adekwatność informacji, na podstawie których zostało przygotowane niniejsze stanowisko, z wyjątkiem informacji pochodzących od Spółki,
- c) niniejsze stanowisko Zarządu nie stanowi rekomendacji dotyczącej nabywania lub sprzedaży instrumentów finansowych w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi,
- d) każdy z akcjonariuszy Spółki powinien dokonać własnej oceny warunków Wezwania, w tym zasięgnąć porady u swoich doradców posiadających właściwe kwalifikacje, w celu podjęcia ewentualnej decyzji o odpowiedzi na Wezwanie. Decyzja odnośnie sprzedaży akcji Spółki w odpowiedzi na Wezwanie powinna być samodzielną decyzją każdego akcjonariusza Spółki. W szczególności każdy akcjonariusz Spółki powinien ocenić ryzyko inwestycyjne oraz wszelkie implikacje prawne lub podatkowe związane z odpowiedzią na Wezwanie,
- e) Zarząd nie posiada żadnych informacji poufnych w rozumieniu Art. 7 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (Rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE, które powinny zostać ujawnione i, zgodnie z najlepszą wiedzą, nie posiada wiedzy o faktach dotyczących Spółki lub jej akcji, które są lub mogłyby być uznane za informacje poufne mające zastosowanie do oceny Wezwania, które powinny zostać ujawnione i których Spółka dotąd nie ujawniła,
- f) Zarząd podkreśla, że mogą istnieć opinie dotyczące wartości Spółki różniące się od przedstawionych w niniejszym dokumencie'
- g) Za prawdziwość informacji zamieszczonych w Wezwaniu odpowiada Wzywający.

III. Opinia Zarządu dotycząca wpływu Wezwania na interes Spółki, w tym zatrudnienie w Spółce, strategicznych planów Wzywającego wobec Spółki i ich prawdopodobnego wpływu na zatrudnienie w Spółce oraz na lokalizację prowadzenia działalności przez Spółkę.

Zgodnie z oświadczeniem Wzywającego zamieszczonym w Wezwaniu, Wzywający jest północnoeuropejską firmą zarządzającą inwestycjami w nieruchomości przeznaczone do obsługi wielorodzajowych klas aktywów i deweloperem z wieloletnim doświadczeniem na skandynawskim rynku nieruchomości logistycznych. W branży nieruchomości logistycznych, Wzywający wraz ze swoimi spółkami zależnymi zbudował międzynarodową, w pełni zintegrowaną platformę o nazwie „Logicenters”, która stała się jednym z wiodących właścicieli, deweloperów i operatorów wielkopowierzchniowych magazynów klasy A w Skandynawii. Wzywający zamierza nadal inwestować i wdrażać nowe trendy i tendencje panujące na europejskich rynkach nieruchomości logistycznych, których zrównoważony rozwój będzie kluczowym kryterium sukcesu.

W treści Wezwania, Wzywający nie przedstawił informacji dotyczących wpływu Wezwania na zatrudnienie w Spółce oraz na lokalizację prowadzenia jej działalności. Jednak w skierowanej do Spółki korespondencji, Wzywający podkreślił, że zamierza rozbudować platformę nieruchomości Spółki, zarówno poprzez rozbudowę istniejących obiektów Spółki jak i realizację nowych inwestycji z zachowaniem takich samych standardów jakościowych jak w ostatnich inwestycjach Spółki. Ponadto, Wzywający podkreślił, że rozbudowę tej platformy chce kontynuować wykorzystując dziedzictwo Spółki wraz z zespołem Spółki.

W związku z tym, na podstawie przytoczonych zamiarów strategicznych Wzywającego, Zarząd Spółki nie spodziewa się negatywnego wpływu powodzenia Wezwania na zatrudnienie w Spółce oraz nie oczekuje zmiany lokalizacji prowadzenia działalności Spółki.

IV. Stanowisko Zarządu wobec ceny akcji zaproponowanej w Wezwaniu.

Zgodnie z informacjami podanymi w Wezwaniu, akcje objęte Wezwaniem będą nabywane po cenie:

- 1) za Akcje Notowane - 14,50 zł (czternaście i 50/100 złotych) za jedną Akcją Notowaną (“Cena Akcji Notowanych”);
- 2) za Akcje Imienne - 24,50 zł (dwadzieścia cztery i 50/100 złotych) za jedną Akcją Imienną (“Cena Akcji Imiennych”).

Z treści Wezwania wynika, że:

- Cena Akcji Notowanych i Cena Akcji Imiennych jest zgodna z warunkami wskazanymi w art. 79 ust. 1-3 Ustawy;
- Cena Akcji Notowanych i Cena Akcji Imiennych nie jest niższa od średniej ceny rynkowej akcji, czyli ceny będącej średnią arytmetyczną ze średnich dziennych cen ważonych wolumenem obrotu, z okresu 6 miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania, w czasie, w którym dokonywany był obrót akcjami Spółki na rynku podstawowym GPW, wynoszącej w zaokrągleniu w górę do pełnego grosza 13,32 zł;
- Cena Akcji Notowanych i Cena Akcji Imiennych nie jest niższa od średniej ceny

rynkowej akcji, czyli ceny będącej średnią arytmetyczną ze średnich cen ważonych wolumenu obrotu, z okresu 3 miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania, w czasie, w którym dokonywany był obrót akcjami Spółki na rynku podstawowym GPW, wynoszącej w zaokrągleniu w górę do pełnego grosza 13,32 zł.

W dniu 1 marca 2021 roku Zarząd Spółki uzyskał od KPMG pisemną Opinię na temat finansowych warunków wezwania do sprzedaży akcji Spółki, który to podmiot jest wyłącznie doradcą finansowym Spółki i nie reprezentuje żadnego podmiotu w związku z Wezwaniem. Zgodnie z Opinią, stanowiącą załącznik do niniejszego stanowiska, proponowana w Wezwaniu:

- Cena nabycia Akcji Notowanych w wysokości 14,50 PLN znajduje się poniżej przedziału Wartości Godziwej 100% akcji Spółki (w przeliczeniu na jedną akcję Spółki);
- Cena nabycia Akcji Imiennych w wysokości 24,50 PLN znajduje się w przedziale Wartości Godziwej 100% akcji Spółki (w przeliczeniu na jedną akcję Spółki).

Po zapoznaniu się z Opinią, sporządzoną przez KPMG i w oparciu o informacje przedstawione powyżej, Zarząd Spółki stwierdza, że w jego ocenie:

- Cena za Akcje Notowane oferowana przez Wzywającego w Wezwaniu nie odzwierciedla Wartości Godziwej Spółki;
- Cena za Akcje Imienne oferowana przez Wzywającego w Wezwaniu odzwierciedla Wartość Godziwą Spółki.

Przy czym Zarząd Spółki zwraca uwagę na fakt, związany z niską płynnością Akcji Notowanych Spółki, gdzie wolumen obrotu Akcjami Notowanymi Spółki na GPW w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę Wezwania wyniósł ok. 362.680 sztuk (średnio ok. 1.451 sztuk dziennie).

W imieniu Zarządu:

Miroslaw Koszany
Prezes Zarządu

Kraków 1.03.2021 r.