



**BIURO INWESTYCJI  
KAPITAŁOWYCH**



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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r.

## Spis treści

<b>I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.</b> .....	<b>3</b>
<b>II. Grupa Kapitałowa Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.</b> .....	<b>5</b>
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów .....	6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	7
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	8
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	9
Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	11
<b>III. Informacje uzupełniające</b> .....	<b>42</b>
<b>IV. Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.</b> .....	<b>46</b>
<b>V. Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. kwartalne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.</b> .....	<b>48</b>
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego .....	49
Bilans .....	50
Rachunek zysków i strat .....	53
Zestawienie zmian w kapitale własnym .....	54
Rachunek przepływów pieniężnych .....	56
Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	58

## I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

Do przeliczenia danych skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Średni kurs eur/pln na dzień	4,5523	4,2585

Wybrane dane skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na euro:

Na dzień	31 marca 2020 r.	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2019 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	195 634	42 975	181 563	42 635
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	26 403	5 800	24 699	5 800
Aktywa obrotowe	23 602	5 185	20 909	4 910
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	94 651	20 792	88 636	20 814
Zobowiązania długoterminowe	52 624	11 560	58 743	13 794
Zobowiązania krótkoterminowe	95 291	20 933	76 247	17 905
Liczba akcji w tys. szt.	<b>4 166</b>		<b>4 166</b>	

Do przeliczenia danych skróconego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat i sprawozdania z innych całkowitych dochodów oraz do przeliczenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. oraz za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.
Średni kurs eur/pln za okres	4,3963	4,2978

Wybrane dane skróconego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat i sprawozdania z innych całkowitych dochodów w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.		
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	3 680	837	5 285	1 230
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	13 176	2 997	(53)	(12)
Zysk na działalności operacyjnej	13 694	3 115	2 717	632
Przychody / (koszty) finansowe netto	(7 309)	(1 663)	(1 084)	(252)
Zysk przed opodatkowaniem	6 384	1 452	1 809	421

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.  
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r.  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.		od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	
	<b>Zysk netto</b>	<b>5 543</b>	<b>1 261</b>	<b>1 785</b>
Zysk netto przypadający na właściciela jednostki dominującej	6 016	1 368	1 619	377
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>5 543</b>	<b>1 261</b>	<b>1 785</b>	<b>415</b>
Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	1,44	0,33	0,39	0,09
Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	1,44	0,33	0,39	0,09

Wybrane dane skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.		od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	(508)	(115)	3 443	801
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(43 572)	(9 911)	(13 293)	(3 093)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	44 066	10 023	7 662	1 783
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(14)</b>	<b>(3)</b>	<b>(2 188)</b>	<b>(509)</b>



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

SKRÓCONE KWARTALNE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat oraz z innych całkowitych dochodów za okres

	Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.
Przychody ze sprzedaży	5	3 680	5 285
Wycena nieruchomości inwestycyjnych		13 176	(53)
Zysk z okazjowego nabycia		-	1 455
Pozostałe przychody	6	18	6
Zużycie materiałów i energii		(525)	(741)
Usługi obce		(1 229)	(1 526)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	7	(753)	(760)
Amortyzacja		(44)	(64)
Podatki i opłaty		(414)	(835)
Pozostałe koszty	8	(216)	(50)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>13 694</b>	<b>2 717</b>
Przychody finansowe	9	25	26
Koszty finansowe	9	(7 334)	(1 110)
<b>Przychody/(Koszty) finansowe netto</b>		<b>(7 309)</b>	<b>(1 084)</b>
<b>Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>-</b>	<b>176</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>6 384</b>	<b>1 809</b>
Podatek dochodowy	10	(841)	(24)
<b>Zysk netto</b>		<b>5 543</b>	<b>1 785</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>			
- właścicieli jednostki dominującej		6 016	1 619
- udziały niekontrolujące		(473)	166
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>		<b>5 543</b>	<b>1 785</b>
<b>Inne całkowite dochody netto za rok obrotowy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy</b>		<b>5 543</b>	<b>1 785</b>
<b>Całkowite dochody przypadające na</b>			
- właścicieli jednostki dominującej		6 016	1 619
- udziały niekontrolujące		(473)	166
<b>Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy</b>		<b>5 543</b>	<b>1 785</b>
<b>Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)</b>	<b>25</b>	<b>1,44</b>	<b>0,39</b>
<b>Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)</b>	<b>25</b>	<b>1,44</b>	<b>0,39</b>

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	31 marca 2020	31 grudnia 2019
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	349	360
Wartości niematerialne i wartość firmy	12	23	27
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	684	723
Nieruchomości inwestycyjne	13	191 447	177 480
Inne długoterminowe aktywa finansowe	16	92	92
Inne inwestycje długoterminowe	17	1 124	1 052
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	1 915	1 828
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>195 634</b>	<b>181 563</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	17 459	14 773
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	20	2 586	2 586
Inne inwestycje krótkoterminowe	21	332	311
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	3 225	3 239
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>23 602</b>	<b>20 909</b>
<b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>14</b>	<b>26 403</b>	<b>24 699</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>245 639</b>	<b>227 171</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	24	4 166	4 148
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowy		2 416	2 434
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(1 179)	(1 179)
Zyski zatrzymane		67 885	61 869
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>94 651</b>	<b>88 636</b>
Kapitał udziałów niekontrolujących		3 073	3 546
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>97 724</b>	<b>92 181</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	12 186	11 292
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	26	39 604	46 650
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	27	834	800
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>52 624</b>	<b>58 743</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	6 661	46 377
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	26	88 618	29 784
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		12	86
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>95 291</b>	<b>76 247</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>147 915</b>	<b>134 989</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>245 639</b>	<b>227 171</b>

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujących	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>4 148</b>	<b>21 363</b>	<b>2 434</b>	<b>(1 179)</b>	<b>61 869</b>	<b>88 636</b>	<b>3 546</b>	<b>92 181</b>
<b>Całkowite dochody za rok sprawozdawczy</b>								
Zysk netto					6 016	6 016	(473)	5 543
Inne całkowite dochody				-		-		-
<b>Całkowite dochody netto ogółem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 016</b>	<b>6 016</b>	<b>(473)</b>	<b>5 543</b>
<b>Podwyższenie kapitału</b>	<b>18</b>		<b>(18)</b>			-		-
<b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2020 r.</b>	<b>4 166</b>	<b>21 363</b>	<b>2 416</b>	<b>(1 179)</b>	<b>67 885</b>	<b>94 651</b>	<b>3 073</b>	<b>97 724</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>4 130</b>	<b>21 363</b>	<b>2 162</b>	<b>(879)</b>	<b>66 895</b>	<b>93 671</b>	<b>3 068</b>	<b>96 739</b>
<b>Całkowite dochody za rok sprawozdawczy</b>								
Zysk netto	-	-	-	-	1 619	1 619	166	1 785
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody netto ogółem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 619</b>	<b>1 619</b>	<b>166</b>	<b>1 785</b>
<b>Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51</b>		<b>51</b>
<b>Przewłaszczenie udziałów</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>647</b>	<b>647</b>
<b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2019 r.</b>	<b>4 130</b>	<b>21 363</b>	<b>2 213</b>	<b>(879)</b>	<b>68 514</b>	<b>95 341</b>	<b>3 881</b>	<b>99 222</b>



## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres

Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>6 384</b>	<b>1 809</b>
<b>Korekty</b>		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	44	64
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	3 751	45
Koszty finansowe	951	1 047
(Zyski)/straty z działalności inwestycyjnej	-	(1 455)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(13 176)	53
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(2 647)	(97)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	1 310	2 300
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	34	63
Wycena transakcji IRS i forward	2 608	(8)
Wycena udziałów metodą praw własności	-	(176)
Pozostałe korekty	341	(78)
Podatek dochodowy zapłacony	(107)	(124)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(508)</b>	<b>3 443</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy inwestycyjne</b>	<b>86</b>	<b>-</b>
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych	86	-
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	<b>(43 658)</b>	<b>(13 293)</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(136)	(5)
Poniesione nakłady na nieruchomości inwestycyjne	(43 522)	(352)
Nabycie udziałów spółki	-	(12 936)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(43 572)</b>	<b>(13 293)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy finansowe</b>	<b>45 540</b>	<b>10 002</b>
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek, emisja weksla	45 540	-
Emisja obligacji	-	10 001
Inne wpływy finansowe	-	1

Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.
<b>Wydatki finansowe</b>	<b>(1 474)</b>	<b>(2 340)</b>
Splata kredytów i pożyczek	(850)	(1 530)
Odsetki zapłacone	(596)	(740)
Płatności leasingowe	(28)	(56)
Inne koszty finansowe	-	(14)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>44 066</b>	<b>7 662</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(14)</b>	<b>(2 188)</b>
<b>Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	<b>(14)</b>	<b>(2 188)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>3 239</b>	<b>5 033</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>3 225</b>	<b>2 845</b>

## Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1. Opis organizacji Grupy

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. (zwana dalej „Spółką” lub „Jednostką Dominującą”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce pod nr KRS 0000121747 w dniu 10 września 2002 r., postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS. Siedziba Spółki mieści się w Krakowie przy ul. Albatrosów 2. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 23 listopada 2016 r.

Jednostka Dominująca została założona zgodnie ze statutem Spółki na czas nieokreślony.

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

- działalność firm centralnych (headoffices) i holdingów (z wyłączeniem holdingów finansowych), organizacja i koordynowanie głównych procesów biznesowych oraz zarządzanie przedsiębiorstwem, w tym: planowanie i realizacja inwestycji oraz rozwoju Grupy, planowanie finansowe, podatkowe i controlling, obsługa księgową, prawną i administracyjną, marketing, public relations i komunikacja korporacyjna, zarządzanie strategiczne, zarządzanie ryzykiem i zarządzanie kadrami, pośrednictwo w najmie, koordynacja działań pośredników zewnętrznych;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”).

Jednostką Dominującą najwyższego szczebla jest Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Na dzień 31 marca 2020 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 11 jednostek zależnych.

Jedną z nich - Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. zarządza nieruchomościami posiadanymi przez Grupę. Dziesięć pozostałych jednostek zależnych, tj.:

- 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 Property 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych-5 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.

proceed lub jest przeznaczonych do prowadzenia działalności operacyjnej polegającej na realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i z wynajmem powierzchni zabudowanych nieruchomości.

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 31 marca 2020 r.

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2015 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 7 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95%	95%	2018 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.*	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%*	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	47%	47%*	2013 r. metoda pełna
Themis Development Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95%	95%	2019 r. metoda pełna

- na dzień 31 grudnia 2019 r.

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna

Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2015 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 7 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95%	95%	2018 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.*	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%*	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	47%	47%*	2013 r. metoda pełna
Themis Development Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95%	95%	2019 r. metoda pełna

\* Jednostka Dominująca posiadała kontrolę nad w/w jednostkami poprzez odpowiednie zapisy wynikające z umów/statutów spółek regulujące kwestie zarządzania i czerpania korzyści.

## 1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

- Mirosław Koszany – Prezes Zarządu,
- Roman Wąsikiewicz – Członek Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

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

## 1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.:

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

#### 1.4. Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 31 marca 2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 marca 2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Bogumił Tokarz	450 000	10,80%	850 500	12,44%

## 2. Podstawy sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1. Oświadczenie zgodności

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 marca 2020 roku, wyniki jej działalności za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2020 roku oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2020 roku.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna, przygotowanym zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską (dalej: MSSF UE) i innymi obowiązującymi przepisami, za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Wszystkie dane finansowe w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

## 2.2. Podstawy wyceny

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i pasywów wycenianych według wartości godziwej: nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży oraz instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa stosuje techniki wyceny wartości godziwej opierające się na maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych. Grupa wybiera dane wejściowe, które są zgodne z cechami składnika aktywów lub zobowiązania, które uczestnicy rynku chcieliby uwzględnić w transakcji dotyczącej składnika aktywów lub zobowiązania. Grupa stosuje hierarchię klasyfikacji danych wejściowych na trzech poziomach:

- Poziom 1 - ceny notowane (nieskorygowane) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny;
- Poziom 2 - dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio;
- Poziom 3 - nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

## 2.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacyjna

Dane w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich tj. w walucie funkcjonalnej Jednostki Dominującej po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

## 2.4. Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach uznawanych za racjonalne w danych okolicznościach i stanowią podstawę do określenia wartości bilansowych aktywów i zobowiązań, które nie wynikają bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. W istotnych kwestiach Zarząd dokonując szacunków opiera się na opiniach i wycenach sporządzonych przez niezależnych ekspertów.

Kluczowe osądy oraz szacunki dokonywane przez Zarząd przy sporządzaniu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pozostały niezmienione w stosunku do osądów i szacunków przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 roku.

Istotne obszary niepewności odnośnie dokonywanych szacunków oraz osądy dokonywane przez Zarząd przy zastosowaniu MSSF UE, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w nocie 13 do sprawozdania finansowego (nieruchomości inwestycyjne).

### 3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej.

Do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019.

Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2020 r. nie miały istotnego wpływu na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę Kapitałową.

### 4. Segmenty operacyjne

Na dzień 31 marca 2020 r. wyodrębniony jest jeden segment sprawozdawczy: najem powierzchni biurowo – magazynowych i handlowych. W związku z tym wszystkie informacje dotyczące działalności w tym segmencie zostały zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. przychody od jednego z klientów zewnętrznych (Dachser Sp. z o.o.) wynajmującego powierzchnię najmu przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów operacyjnych Grupy i wyniosły 22,8%.

### 5. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	3 662	5 260
Pozostałe	18	25
	<b>3 680</b>	<b>5 285</b>

#### Struktura terytorialna sprzedaży

W latach 2020 i 2019 Grupa dokonywała sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.



## 6. Pozostałe przychody

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2	-
Pozostałe	16	6
	<b>18</b>	<b>6</b>

## 7. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.
Wynagrodzenia	(642)	(609)
Ubezpieczenia społeczne	(60)	(97)
Wycena płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	-	(51)
Pozostałe świadczenia	(51)	(3)
	<b>(753)</b>	<b>(760)</b>

## 8. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.
Inne koszty rodzajowe	(39)	(45)
Pozostałe	(178)	(5)
	<b>(216)</b>	<b>(50)</b>

## 9. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokat, pożyczek	2	18
Wycena transakcji IRS	23	8
Pozostałe przychody finansowe	-	-
<b>Przychody finansowe</b>	<b>25</b>	<b>26</b>
Odsetki w tym:		
- od kredytów i pożyczek	(850)	(971)
- leasingowe	(4)	(70)
Różnice kursowe netto	(3 751)	(45)
Wycena transakcji forward	(2 631)	-
Pozostałe koszty finansowe	(99)	(24)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(7 334)</b>	<b>(1 110)</b>
<b>Przychody/(Koszty) finansowe netto</b>	<b>(7 309)</b>	<b>(1 084)</b>

## 10. Podatek dochodowy

### 10.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat

Stawki podatku dochodowego, którym podlegała działalność Jednostki Dominującej i spółek z Grupy w roku 2020 wynoszą 9% i 19%.

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.
Podatek dochodowy bieżący	(33)	(80)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(808)	56
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat</b>	<b>(841)</b>	<b>(24)</b>
		%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>6 384</b>	<b>1 809</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	19% 1 213	(9%) (163)
Zmiana stawki podatkowej dla różnic przejściowych	(32%) (2 054)	8% 139
	<b>(13%) (841)</b>	<b>1% (24)</b>

Na dzień 31 marca 2020 r. zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 12 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r. 86 tys. zł).

### 10.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. oraz w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. nie wystąpił podatek dochodowy, który byłby wykazywany w innych całkowitych dochodach.

## 11. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2019 r.</b>	<b>131</b>	<b>1 429</b>	<b>44</b>	<b>-</b>	<b>1 604</b>
Zwiększenia	69	132	-	34	234
Zmniejszenia	(12)	-	-	-	(12)
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>188</b>	<b>1 561</b>	<b>44</b>	<b>34</b>	<b>1 826</b>
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2020 r.</b>	<b>188</b>	<b>1 561</b>	<b>44</b>	<b>34</b>	<b>1 826</b>
Zwiększenia	5	165	-	-	170
Zmniejszenia	-	(132)	-	(34)	(166)
<b>Wartość brutto na dzień 31.03.2020 r.</b>	<b>193</b>	<b>1 593</b>	<b>44</b>	<b>-</b>	<b>1 830</b>

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2019 r.</b>	<b>(126)</b>	<b>(1 095)</b>	<b>(44)</b>	-	<b>(1 265)</b>
Zwiększenia	(21)	(192)	-	-	(213)
Zmniejszenia	12	-	-	-	12
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>(135)</b>	<b>(1 287)</b>	<b>(44)</b>	-	<b>(1 466)</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2020 r.</b>	<b>(135)</b>	<b>(1 287)</b>	<b>(44)</b>	-	<b>(1 466)</b>
Zwiększenia		(39)			(39)
Zmniejszenia		24			24
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.03.2020 r.</b>	<b>(135)</b>	<b>(1 302)</b>	<b>(44)</b>	-	<b>(1 481)</b>
<b>Wartość netto</b>					
Na dzień 1.01.2019 r.	5	334	-	-	339
<b>Na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>53</b>	<b>274</b>	-	<b>34</b>	<b>360</b>
Na dzień 1.01.2020 r.	53	274	-	34	360
<b>Na dzień 31.03.2020 r.</b>	<b>58</b>	<b>291</b>	-	-	<b>349</b>

### Zabezpieczenia

Na dzień 31 marca 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. żadne rzeczowe aktywa trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia poza środkami trwałymi w leasingu, które są zabezpieczeniem tychże umów.

### Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 31 marca 2020 r. 291 tys. zł (na 31 grudnia 2019 r. 274 tys. zł).

Grupa nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych w ramach leasingu operacyjnego.

## 12. Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2019 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>17</b>	<b>133</b>	<b>150</b>
Wartość brutto na dzień 01.01.2020 r.	17	133	150
Zwiększenia			-
<b>Wartość brutto na dzień 31.03.2020 r.</b>	<b>17</b>	<b>133</b>	<b>150</b>

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019 r.	-	(103)	(103)
Amortyzacja za okres	-	(20)	(20)
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>-</b>	<b>(123)</b>	<b>(123)</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020 r.	-	(123)	(123)
Amortyzacja za okres	-	(4)	(4)
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2020 r.</b>	<b>-</b>	<b>(127)</b>	<b>(127)</b>
<b>Wartość netto</b>			
Na dzień 1.01.2019 r.	17	30	47
<b>Na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>27</b>
Na dzień 1.01.2020 r.	17	10	27
<b>Na dzień 31.03.2020 r.</b>	<b>17</b>	<b>6</b>	<b>23</b>

## 13. Nieruchomości inwestycyjne

### 13.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>66 764</b>	<b>404</b>
Nabycie	2 495	45 876
Grunt w zakupionej spółce Themis Development Sp. z o.o.	-	11 064
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	4 573	10 580
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(50)	(1 160)
Przekazanie infrastruktury	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>73 782</b>	<b>66 764</b>

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie na dzień 31 marca 2020 r. o wartości 73.782 tys. zł. Wartość tych nakładów w kwocie 73.353 tys. zł dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego w Kątach Wrocławskich oraz obejmuje wynik wyceny tej inwestycji metodami dochodowymi na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz wpływ zmiany kursu eur/pln w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. Do wyceny powyższej nieruchomości użyto metod dochodowych z uwagi na fakt, że na dzień 31 marca 2020 r. zawarta została umowa wynajmu na większość powierzchni w ramach nieruchomości. Kwota nakładów o wartości 424 tys. zł dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Kraków III.

## 13.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>110 716</b>	<b>111 952</b>
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	50	1 160
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	6 899	(2 395)
Zmiana prezentacji – przeniesienie na aktywa dostępne do sprzedaży	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>117 665</b>	<b>110 716</b>

Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne, zarówno obiekty magazynowe jak i handlowe, co do których posiada tytuł własności i które zostały wybudowane zarówno na gruntach własnych, jak i w użytkowaniu wieczystym. Ich wynajem stanowi podstawową działalność operacyjną Grupy. Umowy są zawierane na różne okresy, a roczny czynsz najmu jest indeksowany w stosunku do cen towarów konsumpcyjnych.

Co do zasady Grupa wycenia nieruchomości do wartości godziwej na każdy dzień sprawozdawczy. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości, gdyż są one wrażliwe na wiele elementów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą ich wycen jest czynsz wyrażony w EUR. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Wyceny są dokonywane na koniec roku obrotowego przez niezależnych specjalistów wynajętych przez Grupę, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych). Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2019 r.

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. miała miejsce zmiana kursu EUR/PLN- wzrost kursu z poziomu 4,2585 EUR/PLN do poziomu 4,5523 EUR/PLN tj. deprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 0,2938 PLN. Osłabienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR.

Nieruchomości już wynajmowane wyceniane są metodą dochodową. Nieruchomości w budowie, dla których stan zaawansowania robót budowlanych jest istotny, podpisane są umowy najmu, wycenianie są w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową.

Natomiast nieruchomości niewynajmowane (np. niezabudowane grunty) wyceniane są do wartości godziwej metodą porównawczą lub w przypadku, gdy brak jest transakcji porównywalnych metodą pozostałościową.

W przypadku nieruchomości niewynajmowanych, gdy nie jest możliwe określenie ich wartości godziwej metodą porównawczą oraz metodą pozostałościową lub oczekiwana wartość godziwa jest zbliżona do ceny nabycia, są one wyceniane według ceny nabycia. W Grupie nie występują obecnie nieruchomości wyceniane według ceny nabycia.

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny w porównaniu z poprzednimi okresami

**Nieruchomości wynajmowane (wyceniane metodą dochodową):**

**na 31 marca 2020 r:**

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.03.2020 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stoпа kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo-biurowy	29 499	792	Od € 3,56 do € 10,46 /m2 (€ 5,00 /m2)	8,50%
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo-biurowy	31 776	14	Od € 2,70 do € 9,66 /m2 (€ 3,66 /m2)	7,50%
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	45 660	1 174	Od € 4,17 do € 24,01 /m2 (€ 10,02 /m2)	8,00%
Centrum logistyczne Wrocław I (Kąty Wrocławskie)- obiekt magazynowo-biurowy	73 353	-	tylko jeden najema	pow. wynajęte: 6,75% pow. niewynajęte: 7,25%

**na 31 grudnia 2019 r:**

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2019 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stoпа kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo-biurowy	27 595	792	Od € 3,56 do € 10,46 /m2 (€ 5,00 /m2)	8,50%
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo-biurowy	29 725	16	Od € 2,70 do € 9,66 /m2 (€ 3,66 /m2)	7,50%
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	42 713	1 175	Od € 4,17 do € 24,01 /m2 (€ 10,02 /m2)	8,00%
Centrum logistyczne Wrocław I (Kąty Wrocławskie)- obiekt magazynowo-biurowy	66 285	-	tylko jeden najema	pow. wynajęte: 6,75% pow. niewynajęte: 7,25%

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

- im wyższa stawka najmu, tym wyższa wartość godziwa nieruchomości;
- im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Bielsku – Białej, Kątach Wrocławskich o wartości godziwej na dzień 31 marca 2020 r. 180.288 tys. zł (31 grudnia 2019 r.: 166.318 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

### 13.3. Nieruchomości niewynajmowane (prawo wieczystego użytkowania gruntów, grunty własne)

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.03.2020 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2019 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2017 r.	2 740	615	2 740	615
Żórawina	5 400	-	5 400	-

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:  
- im wyższa cena za metr kwadratowy, tym wyższa wartość godziwa.

Nieruchomość niewynajmowana – grunt w Żórawinie będący własnością spółki celowej, jest na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nieruchomością rolną w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego. Nieruchomość ta jest objęta Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żórawina (Uchwała nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014 r.), które wskazuje na przeznaczenie nieruchomości jako strefy rozwoju dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej i usługowej. Jednak na dzień sporządzania sprawozdania z sytuacji finansowej nieruchomość ta nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, co zgodnie z obecnym brzmieniem Ustawy o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, powoduje ograniczenia w zbywaniu przedmiotowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę charakter i cechy przedmiotowej nieruchomości, jej najbliższe otoczenie w postaci istniejącego już w pobliżu centrum logistycznego, zjazdu Wrocław – Wschód z przebiegającej w pobliżu autostrady A4, jest ona postrzegana przez rynek nieruchomości jako tereny z potencjałem pod przyszłe zagospodarowanie poprzez zabudowę magazynową lub produkcyjną. Spółka celowa Emitenta nabywając przedmiotową nieruchomość, traktowała i nadal traktuje ją jako inwestycję długoterminową z przeznaczeniem na cel zgodny zarówno ze Studium Zagospodarowania Przestrzennego, jak i charakterem otoczenia.

## 14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>24 699</b>	<b>90 175</b>
Zmiana prezentacji – przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych		
Sprzedaż aktywa		(65 244)
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	1 704	(232)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>26 403</b>	<b>24 699</b>

Zmiana wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży, których wartość określana jest w walucie EUR, w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. jest wynikiem deprecjacji kursu PLN względem EUR w tym okresie.

na 31 marca 2020 r:

	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.03.2020 r.
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	26 403

na 31 grudnia 2019 r:

	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.03.2020 r.
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	24 699

Aktywa trwale dostępne do sprzedaży- nieruchomości w Krakowie o wartości godziwej na dzień 31 marca 2020 r. 26.403 tys. zł (31 grudnia 2019 r. 24.699 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

W związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości podpisanej przez Grupę w dniu 10 kwietnia 2019 r. dotyczącej przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półtanki, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali magazynowo - biurowej, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków, Grupa na dzień 31 grudnia 2019 r. przekwalifikowała ww. aktywa nieruchomościowe prezentowane dotychczas jako *Nieruchomości Inwestycyjne do Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*. Wartość godziwa tego aktywa została określona na podstawie ceny aktywa wynikającej z zawartej przedwstępnej umów sprzedaży (poziom 3). Grupa nie otrzymała w terminie wynikającym z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości tj. do dnia 31 marca 2020 r. zawiadomienia od Kupującego o przystąpieniu do zawarcia umowy przyrzeczonej, w wyniku czego nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości. Grupa podtrzymuje zamiar sprzedaży ww. aktywów nieruchomościowych.

## 15. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Na wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych składają się wartości kosztów związanych z pozyskaniem umów najmu rozliczanych w czasie trwania tych umów (684 tys. zł).

## 16. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 31 marca 2020 r. o wartości 92 tys. zł (31 grudnia 2019 r.: 92 tys. zł);

## 17. Inne inwestycje długoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31 marca 2020 r. 1.124 tys. zł (na 31.12.2019 r. 1.052 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu). Depozyty będące zabezpieczeniem umów kredytowych udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach *Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*), Grupa prezentuje jako *Inne inwestycje krótkoterminowe*.



## 18. Podatek odroczony

### 18.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwa na podatek odroczony dotyczą następujących pozycji aktywów i zobowiązań:

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Nieruchomości inwestycyjne	221	220	(14 117)	(11 887)	(13 896)	(11 667)
Różnice kursowe	682	102	(14)	(117)	668	(15)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 975	1 255	(1 065)	(887)	910	368
Leasing finansowy	430	430	-	-	430	430
Pozostałe	603	508	(284)	(280)	318	229
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 299	1 192	-	-	1 299	1 192
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	5 209	3 707	(15 480)	(13 171)	(10 271)	(9 464)
Kompensata	(3 294)	(1 879)	3 294	1 879	-	-
<b>Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>1 915</b>	<b>1 828</b>	<b>(12 186)</b>	<b>(11 292)</b>	<b>(10 271)</b>	<b>(9 464)</b>

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane w rachunku zysków lub strat.

	Wartość netto		Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w nabytej spółce	Wartość netto
	1 stycznia 2020 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym			
Nieruchomości inwestycyjne	(11 667)	(2 229)	-	-	(13 896)
Różnice kursowe	(15)	683	-	-	668
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	368	542	-	-	910
Leasing finansowy	430	(1)	-	-	430
Pozostałe	229	90	-	-	318
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 192	107	-	-	1 299
	<b>(9 464)</b>	<b>(808)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10 271)</b>

	Wartość netto				Wartość netto
	1 stycznia 2019 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w nabytej spółce	31 grudnia 2019 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(14 407)	1 361	-	1 379	(11 667)
Różnice kursowe	87	(102)	-	-	(15)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	512	(144)	-	-	368
Leasing finansowy	557	(127)	-	-	430
Pozostałe	(184)	342	71	-	229
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 785	(1 008)	-	415	1 192
	<b>(11 650)</b>	<b>322</b>	<b>71</b>	<b>1 794</b>	<b>(9 464)</b>

## 18.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty straty. Na dzień 31 marca 2020 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto (po uwzględnieniu odpisu aktualizującego), które według szacunków Spółki mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 5.367 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 5.895 tys. zł).

## 19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	2 576	2 296
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	11 122	10 003
Pozostałe należności i inne aktywa	3 762	2 473
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>17 459</b>	<b>14 773</b>

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe są przedstawione w kwotach netto. Na dzień 31 marca 2020 r. odpis aktualizujący należności wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 380 tys. zł).

Na kwotę należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń na dzień 31 marca 2020 r. składa się między innymi kwota naliczonego podatku VAT w wysokości 10.646 tys. zł. związana z budową Centrum Logistycznego Wrocław I.

Na dzień 31 marca 2020 r. w ramach pozycji Pozostałe należności i inne aktywa wykazana jest 2.238 tys. zł kwot zatrzymanych związanych z rozliczeniem transakcji sprzedaży Centrum Logistycznego Sosnowiec I oraz krótkoterminowe rozliczenia kosztów, w tym koszt dyskonta obligacji (207 tys. zł.)

## 20. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 31 marca 2020 r. pozycja Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmuje 2.586 tys. zł 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.

## 21. Inne inwestycje krótkoterminowe

Inne inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31 marca 2020 r. 332 tys. zł. Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo-odsetkowych dla krótkoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu) udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży).

## 22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Środki pieniężne w kasie	4	4
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	3 215	3 157
Lokaty krótkoterminowe	5	78
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>3 225</b>	<b>3 239</b>

## 23. Aktywa warunkowe

Grupa na dzień 31 marca 2020 r. nie wykazuje żadnego aktywa warunkowego.

## 24. Kapitał własny

### Kapitał podstawowy z uwzględnieniem niezarejestrowanej na dzień bilansowy emisji akcji

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Liczba akcji na początku okresu	4 166 267	4 148 146
Emisja akcji (niezarejestrowana)	-	18 121
Liczba akcji na koniec okresu	4 166 267	4 166 267
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1	1
<b>Kapitał podstawowy (w tys. zł)</b>	<b>4 166</b>	<b>4 166</b>

Na dzień 31 marca 2020 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.066.267 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

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

- 36.267 akcji serii J na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi. Z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.836.267 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji daje prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

### Akcje zwykłe i uprzywilejowane

Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Jednostki Dominującej. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji daje prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

### Program Motywacyjny

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego, mającego na celu stworzenie w Spółce dodatkowych mechanizmów motywujących Członków Zarządu Spółki oraz kluczowych pracowników do pracy i działań na rzecz Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. oraz Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 20 czerwca 2016 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło w związku z powyższym Uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii J z wyłączeniem prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A. Spółka wyemituje od 1 do 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J. Emisja warrantów subskrypcyjnych nastąpi w ramach trzech procesów emisyjnych uruchamianych kolejno po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017, 2018, 2019, w przypadku spełnienia się warunków określonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z Uchwałą w sprawie Programu Motywacyjnego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło Uchwałę, następnie zmienioną Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 grudnia 2015 r., w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii J z wyłączeniem prawa poboru akcji serii J oraz w sprawie zmian Statutu spółki.

Zasady realizacji Programu Motywacyjnego określa Regulamin Programu Motywacyjnego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółki dnia 22 grudnia 2016 r. - regulamin ten określa warunki konieczne do spełnienia w celu realizacji Programu, w tym parametry finansowe oraz warunki zrealizowania przez danego uczestnika Programu uprawnienia i objęcia przez niego akcji. Warunkiem uruchomienia Programu za dany rok realizacji Programu i uzyskania uprawnienia jest spełnienie przynajmniej jednej z następujących przesłanek:

1. osiągnięcie w danym roku realizacji programu wzrostu średniej ceny rynkowej akcji w stosunku do roku poprzedniego,
2. zrealizowanie zakładanego na dany rok realizacji programu poziomu wyniku na działalności operacyjnej Grupy tj. osiągnięcie określonego zysku na działalności operacyjnej skorygowanego o następujące pozycje uwzględnione w zysku na działalności operacyjnej: wynik na wycenie nieruchomości inwestycyjnych, wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej, koszt Programu Motywacyjnego, wynik na sprzedaży spółki zależnej.

W przypadku spełnienia w danym roku realizacji programu tylko przesłanki określonej w pkt. 1, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok 20% warrantów. W przypadku spełnienia w danym roku realizacji Programu tylko przesłanki z pkt. 2, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok 80% warrantów. W przypadku łącznego spełnienia w danym roku realizacji Programu przesłanki określonej w pkt.1 i 2, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok 100% warrantów. Jeżeli w danym

roku realizacji Programu nie zostanie spełniona przynajmniej jedna z przesłanek - uprawnienie za dany rok nie przysługuje.

Rada Nadzorcza po zatwierdzeniu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za dany rok realizacji Programu, stwierdzi, czy zostały spełnione opisane powyżej przesłanki, ustali łączną liczbę akcji serii J, których prawo objęcia przysługiwać będzie uczestnikom Programu za dany rok realizacji Programu, ustali liczbę warrantów przypadających na każdego uczestnika Programu (każdy warrant uprawnia do objęcia 1 akcji serii J). Uczestnicy Programu otrzymują uprawnienie do objęcia łącznie nie więcej niż 69.000 Akcji Spółki we wszystkich latach realizacji Programu. Przyjmuje się, że co do zasady na każdy rok realizacji Programu przewidzianych jest 23.000 Akcji. Maksymalnie, uczestnicy Programu mogą otrzymać w danym roku realizacji Programu:

- nie więcej niż 23.000 Akcji – w pierwszym roku realizacji Programu (maksymalna liczba akcji);
- w drugim roku realizacji Programu - nie więcej niż różnica pomiędzy 46.000, a sumą akcji Spółki objętą uprawnieniem z tytułu wyemitowanych warrantów subskrypcyjnych w poprzednim roku realizacji Programu;
- w trzecim roku realizacji Programu - nie więcej niż różnica pomiędzy 69.000, a sumą akcji Spółki objętą uprawnieniem z tytułu wyemitowanych warrantów subskrypcyjnych w poprzednich latach realizacji Programu.

Spółka wyemitowała 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J, które staną się instrumentami rozładującymi liczbę akcji zwykłych w miarę uzyskiwania świadczeń od pracowników – uczestników Programu.

Dnia 19 stycznia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia uprawnień do nabycia za pierwszy rok realizacji Programu Motywacyjnego. Dnia 31 stycznia 2018 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia uprawnień do nabycia za drugi rok realizacji Programu Motywacyjnego. Następnie dnia 28 stycznia 2019 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę określającą wartość parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia uprawnień do nabycia za trzeci rok realizacji Programu Motywacyjnego. Warunkiem zrealizowania przez danego uczestnika uprawnienia i objęcia przez niego akcji jest spełnienie następujących indywidualnych warunków:

1. pozostawanie do dnia objęcia akcji Spółki za dany rok realizacji programu w stosunku służbowym ze Spółką lub Spółką Zależną,
2. brak prowadzenia przez uczestnika Programu do dnia objęcia akcji za dany rok realizacji programu działalności konkurencyjnej,
3. innych warunków wskazanych indywidualnie na liście uczestników programu.

Zgodnie z Regulaminem poszczególnych uczestników programu dla I transzy wskazał właściwy organ Spółki - Rada Nadzorcza oraz Zarząd, w dniu 27 i 28 lutego 2017 r., dla drugiej transzy dnia 23 lutego 2018 r. oraz dla trzeciej transzy dnia 26 lutego 2019 r.

Grupa odnosi w koszty okresu skutki wyceny Programu Motywacyjnego. Na dzień 31 grudnia 2019 r. dokonano aktualizacji wyceny i wyceniono 69.000 uprawnień (uprawnienia za rok 2017, 2018 i 2019, dla których zostały określone warunki przez Radę Nadzorczą). Podczas wyceny wartości godziwej uprawnień nie uwzględniano warunków lojalnościowych, ani warunków nierynkowych. Do wyznaczenia wartości uprawnień użyto technik symulacji Monte Carlo. Łączny koszt uprawnień zgodnie z wyceną aktuarialną wynosi:

- dla I transzy (23.000 uprawnień) 289 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 51 tys. zł rozpoznano w okresie od lutego 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz 238 tys. zł w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

- dla II transzy (23.000 uprawnień) 288 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 131 tys. zł w okresie od lutego 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. oraz 157 tys. zł w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
- dla III transzy (23.000 uprawnień) 250 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 113 tys. zł w okresie od lutego 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2019 r.

Inne przyjęte założenia w modelu wyceny:

- dla I transzy : cena akcji na dzień przyznania to 16 zł i 16,15 zł (wg kursu zamknięcia notowań akcji Spółki z dnia 27 i 28 lutego 2017 r.), stopa wolna od ryzyka 2,1%, stopa dywidendy 0%, zmienność ceny akcji jednostki 25%.
- dla II transzy : cena akcji na dzień przyznania to 16,30 zł (wg kursu zamknięcia notowań akcji Spółki z dnia 28 lutego 2018 r.), stopa procentowa 1,5%, zmienność ceny akcji jednostki 29%.
- dla III transzy : cena akcji na dzień przyznania to 16,05 zł (wg kursu zamknięcia notowań akcji Spółki z dnia 26 lutego 2019 r.), stopa procentowa 1,6%, zmienność ceny akcji jednostki 35%.

Dnia 5 czerwca 2018 r. Rada Nadzorcza ustaliła, iż zostały spełnione przesłanki do uzyskania uprawnienia objęcia 80% warrantów subskrypcyjnych serii A za pierwszy rok obowiązywania Programu Motywacyjnego tj. do uzyskania uprawnienia objęcia łącznie 18.400 warrantów subskrypcyjnych. Objęto i zamieniono na akcje ostatecznie 18.146 warrantów subskrypcyjnych.

W związku z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 17 lipca 2019 r. stwierdzającą ziszczenie się warunku dotyczącego przyznania drugiej transzy warrantów subskrypcyjnych serii A za drugi rok realizacji Programu Motywacyjnego, oznaczonych jako A2, Jednostka Dominująca w dniu 4 września 2019 roku przydzieliła 18.121 Warrantów Subskrypcyjnych serii A2, z czego:

- 3.886 warrantów subskrypcyjnych zostało przydzielonych Panu Mirosławowi Koszanemu - Prezesowi Zarządu,
- 3.886 warrantów subskrypcyjnych zostało przydzielonych Panu Romanowi Wąsikiewiczowi – Członkowi Zarządu.

Pozostała liczba Warrantów Subskrypcyjnych serii A oznaczonych jako A2 tj. 10.349 została przydzielona kluczowym pracownikom – Uczestnikom Programu Motywacyjnego.

### **Kapitał rezerwowy**

Kapitał rezerwowy stanowi przede wszystkim nadwyżka wartości nominalnej umorzonych akcji nad ceną ich zakupu, wycena warrantów subskrypcyjnych oraz nie zarejestrowane w Sądzie na dzień bilansowy podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Dominującej.

### **Dywidenda**

W 2020 r. Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy.

## 25. Zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 marca 2020 r. oraz na dzień 31 grudnia 2019 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	31 marca 2020 r.	31 marca 2019 r.
Zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	6 016	1 619
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku podstawowego na akcję	4 166 267	4 148 146
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku rozwodnionego na akcję	4 187 578	4 191 252
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	1,44	0,39
rozwodniony	1,44	0,39

## 26. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

### 26.1. Zobowiązania długoterminowe

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zabezpieczone kredyty	30 920	29 410
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 482	1 468
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 669	4 624
Obligacje	-	8 639
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 532	2 509
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>39 604</b>	<b>46 650</b>

### 26.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	79 071	28 924
Obligacje	8 887	118
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	660	743
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>88 618</b>	<b>29 784</b>

W związku z utrzymywaniem przez Grupę zamiarem sprzedaży nieruchomości Centrum logistyczne Kraków II zobowiązania kredytowe związane z finansowaniem tych inwestycji oraz zobowiązania z tytułu leasingu



finansowego wieczystego użytkowania gruntu zostały przekwalifikowane na dzień 31 marca 2020 r. z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. na dzień bilansowy nie spełniała niektórych kowenantów wymienionych w umowach kredytowych. Ze względu na podtrzymanie decyzji o utrzymaniu nieruchomości jako dostępnej do sprzedaży Grupa wykazuje zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na dzień bilansowy nie spełniała niektórych kowenantów wymienionych w umowach kredytowych. Grupa, w związku z powyższym, wykazuje to zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe. W opinii Zarządu Jednostki Dominującej nie zachodzi istotne ryzyko wypowiedzenia umowy kredytu.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu zabezpieczonych kredytów na dzień 31 marca 2020 r. obejmują również kwoty kredytu budowlanego (35.886 tys. zł) i kredytu VAT (10.000 tys. zł.) zaciągniętych w celu finansowania inwestycji Centrum logistyczne Wrocław.

### 26.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na	Wartość zobowiązania na
				31.03.2020 r. (w tys. PLN)	31.12.2019 r. (w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	9 681	9 257
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029*	10 583	10 116
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	23 254	22 014
Kredyt budowlany w BNP Paribas Bank Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2021	35 886	-
Kredyt VAT w BNP Paribas Bank Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2021	10 000	-
Wycena transakcji IRS dla kredytu inwestycyjnego od Pekao SA	nd	EURIBOR 1M	2021	147	170
Wycena transakcji FX Forward dla kredytu budowlanego od BNP Paribas Bank Polska S.A.	nd	nd	2020	2 631	-
Kredyt inwestycyjny od Alior Bank S.A.	EUR	EURIBOR3M + marża	2032	17 809	16 776
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,50%	2023	3 301	3 269
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,50%	2023	1 369	1 355
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,50%	2023	1 482	1 468
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>116 142</b>	<b>64 426</b>

\* zapadalność kredytów wynikająca z zapisów umów kredytowych to rok 2029. Ze względu na zamiar sprzedaży przez Grupę nieruchomości finansowanej tym kredytem, Grupa w momencie sprzedaży nieruchomości dokona spłaty kredytów, z tego też względu wykazuje to zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe



## 26.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 marca 2020 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych i kredytu odnawialnego. Obejmują one:

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

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

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

- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA, do kwoty 3.070.000 euro (kwota kredytu 3.070.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 3.355.000 euro (kwota kredytu 3.355.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Marathon 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o. i Themis Development Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

wynajmu), spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. udzieliła poręczenia na rzecz spółki MIR Poland Sp. z o.o. z siedzibą do kwoty 18.752,9 tys. euro. Poręczenie zostało udzielone do dnia 27 sierpnia 2024 roku.

W ramach opisanej umowy gwarancji wynajmu pomiędzy Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. oraz MIR Poland Sp. z o.o. Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 jako Gwarant zobligowany jest do przekazania częściowej rekompensaty na rzecz MIR Poland w związku z niewynajęta powierzchnią magazynowo - biurową, a także w związku z ponoszonymi opłatami eksploatacyjnymi. Na dzień bilansowy Zarząd Jednostki Dominującej według najlepszej wiedzy nie jest w stanie w sposób wiarygodny i rzetelny określić wartości przyszłych zobowiązań z tytułu powyższej umowy gwarancji wynajmu w związku z niepewnością wynajęcia pozostałej powierzchni sprzedanej nieruchomości inwestycyjnej. Zarząd Jednostki Dominującej dokłada należytej staranności w celu monitorowania zaistniałej sytuacji i wspiera działania prowadzące do pozyskania najemców. W momencie uzyskania informacji co do zmaterializowania się przyszłych zobowiązań zostaną one ujęte w sprawozdaniu finansowym Grupy.

## 26.5. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
do 1 roku	660	743
od 2 do 5 lat	245	217
powyżej 5 lat	2 288	2 292
	<b>3 192</b>	<b>3 252</b>

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa wieczystego użytkowania gruntów, którego wartość księgowa wynosi 2.595 tys. zł na dzień 31 marca 2020 r. (2.598 tys. zł na dzień 31 grudnia 2019 r.) oraz środków transportu, których wartość księgowa wynosi na dzień 31 marca 2020 r. 291 tys. zł (na 31 grudnia 2019 r.: 274 tys. zł).

## 27. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	834	800

Grupa prezentuje kaucje otrzymane od najemców jako Pozostałe zobowiązania długoterminowe dotyczące umów najmu, których termin zakończenia, rozwiązania przypada na okres powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kaucje te są zabezpieczeniem płatności wynikających z podpisanych umów najmu.

## 28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

### 28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
do 1 roku	1 492	1 107

## 28.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 338	277
Zobowiązania inwestycyjne	2 555	43 581
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 277	1 412
	<b>5 169</b>	<b>45 270</b>

## 29. Instrumenty finansowe

### 29.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

#### Aktywa finansowe

31 marca 2020 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
<b>Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>1 808</b>	<b>23 602</b>	<b>25 410</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		3 225	3 225
Należności z tytułu dostaw i usług, podatków	684	17 459	18 143
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		2 586	2 586
Inne inwestycje długo i krótkoterminowe	1 124	332	1 456
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	<b>92</b>	-	<b>92</b>
	<b>1 900</b>	<b>23 602</b>	<b>25 502</b>

31 grudnia 2019 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
<b>Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>1 775</b>	<b>20 909</b>	<b>22 684</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		3 239	3 239
Należności z tytułu dostaw i usług, podatków	723	14 773	15 496
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		2 586	2 586
Inne inwestycje długo i krótkoterminowe	1 052	311	1 363
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	<b>92</b>	-	<b>92</b>
	<b>1 867</b>	<b>20 909</b>	<b>22 775</b>

#### Zobowiązania finansowe

31 marca 2020 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
<b>Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>(13)</b>	<b>(2 765)</b>	<b>(2 778)</b>
Transakcja IRS	(13)	(134)	(147)
Transakcja FX Forward	-	(2 631)	(2 631)
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>(40 425)</b>	<b>(92 514)</b>	<b>(132 939)</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(2 829)	(2 829)
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(2 532)	(660)	(3 192)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 151)	-	(6 151)
Zobowiązania kredytowe	(30 907)	(76 306)	(107 213)

31 marca 2020 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Obligacje	-	(8 887)	(8 887)
Pozostałe zobowiązania	(834)	(3 831)	(4 665)
	<b>(40 438)</b>	<b>(95 278)</b>	<b>(135 716)</b>

31 grudnia 2019 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
<b>Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>(13)</b>	<b>(157)</b>	<b>(170)</b>
Transakcja IRS	(13)	(157)	(170)
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>(47 437)</b>	<b>(76 004)</b>	<b>(123 441)</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(1 383)	(1 383)
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(2 509)	(743)	(3 252)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 092)	-	(6 092)
Zobowiązania kredytowe	(29 397)	(28 767)	(58 164)
Obligacje	(8 639)	(118)	(8 757)
Pozostałe zobowiązania	(800)	(44 993)	(45 793)
	<b>(47 450)</b>	<b>(76 161)</b>	<b>(123 611)</b>

### 29.1.1. Wartość godziwa instrumentów finansowych

Poniżej przedstawiono szczegóły dotyczące wartości godziwych instrumentów finansowych, dla których jest możliwe ich oszacowanie:

- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, krótkoterminowe depozyty bankowe oraz krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów.
- Należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na ich krótkoterminowy charakter.
- Otrzymane pożyczki i kredyty bankowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na oprocentowanie zbliżone do zmiennego oprocentowania rynkowego dla jednostek o podobnym ratingu kredytowym. W przypadku pożyczek od jednostek powiązanych oprocentowanie jest stałe.
- Instrumenty pochodne. Wartość bilansowa tych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (poziom 2 klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie zdyskontowanych spodziewanych przepływów pieniężnych z kontraktów w oparciu o rynkowe stopy procentowe obowiązujące na dzień bilansowy.
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (poziom 3 klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie wartości aktywów netto, które obejmują przede wszystkim nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej.
- Inne inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.

- Inne krótkoterminowe aktywa finansowe. Wartość bilansowa odpowiada wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny wartości godziwej w porównaniu z poprzednimi okresami. Na koniec okresu zakończony 31 marca 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

## 30. Instrumenty pochodne

### Instrumenty pochodne na stopę procentową

W 2016 r. Grupa zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota nominalna transakcji wyniosła 6.065 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2021 r.). Ujemna wycena instrumentu na dzień 31 marca 2020 r. wynosiła 147 tys. zł (na dzień 31.12.2019 r. ujemna wycena wynosiła 170 tys. zł, dane wejściowe poziom 2, zmiana wyceny prezentowana w wyniku finansowym w *Przychodach finansowych*). Wartość wyceny instrumentu prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

W dniu 31 stycznia 2020 r. Grupa zawarła transakcję FX Forward jako element zabezpieczenia umowy kredytowej (kredyt budowlany dotyczący finansowania inwestycji). Kwota nominalna transakcji wyniosła 40.900 tys. zł, z terminem końcowego rozliczenia na maj 2020 r. Ujemna wycena instrumentu na dzień 31 marca 2020 r. wynosiła 2.631 tys. zł dane wejściowe poziom 2, zmiana wyceny prezentowana w wyniku finansowym w *Kosztach finansowych*). Wartość wyceny instrumentu prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

Transakcje są zawierane wyłącznie z wiarygodnymi bankami w ramach umów ramowych. Spółka w 2019 roku nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

## 31. Leasing operacyjny

### Grupa jako leasingodawca

Grupa zawiera umowy leasingu operacyjnego związane z wynajmem powierzchni magazynowej i biurowej oraz handlowej. Umowy zawierane są na czas określony od 1 roku do 10 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności:

- czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni i indeksowany wskaźnikiem inflacji w krajach UE;
- opłaty eksploatacyjne służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowanej;
- refakturowanie kosztów mediów.

Na dzień 31 marca 2020 r. zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu czynszu wynikającego z bieżących umów najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN oraz braku indeksacji) i opłaty eksploatacyjnej stanowi łącznie 63.478 tys. zł, z czego 13.124 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 41.147 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 9.207 tys. zł po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu czynszu wynikającego z bieżących umów najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN oraz braku indeksacji) i opłaty eksploatacyjnej stanowi łącznie 62.767 tys. zł, z czego 12.260 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 40.239 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 10.270 tys. zł po upływie 5 lat.

## 32. Przyszłe zobowiązania umowne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych

Na dzień 31 marca 2020 r. Grupa nie posiada zobowiązań umownych z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych

## 33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### 33.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązаныmi

Podmiotami powiązаныmi są akcjonariusze Jednostki Dominującej, którzy sprawują kontrolę, współkontrolę lub mają znaczący wpływ na Jednostkę Dominującą, akcjonariusze/udziałowcy jednostek zależnych, podmioty zależne tychże udziałowców oraz kluczowy personel kierowniczy. Liczba tych jednostek jest ograniczona i brak jest znaczących relacji handlowych z tymi jednostkami. Salda rozrachunków obejmują jedynie udzielone i otrzymane pożyczki.

<b>Pożyczki otrzymane</b>	<b>31 marca 2020 r.</b>	<b>31 grudnia 2019 r.</b>
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 482	1 468

<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>31 marca 2020 r.</b>	<b>31 grudnia 2019 r.</b>
Walteo Sp. z o.o. SK	23	-
Mirosław Koszany ProUp Consulting	13	-
JK VC Sp. z o.o.	19	-

### 33.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązаныmi

<b>1 stycznia 2020 r. – 31 marca 2020 r.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>Koszty nabytych produktów, towarów i usług</b>	<b>Koszty finansowe</b>
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	(14)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(66)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(48)	-
Mirosław Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(61)	-
	-	-	-	<b>(175)</b>	<b>(14)</b>

<b>1 stycznia 2019 r. – 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>Koszty nabytych produktów, towarów i usług</b>	<b>Koszty finansowe</b>
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	(57)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(263)	-



1 stycznia 2019 r. – 31 grudnia 2019 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(180)	-
Mirostław Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(216)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	31	31	-	-	-
	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>(659)</b>	<b>(57)</b>

### 33.3. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

#### Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia członków Zarządu Jednostki Dominującej i jednostek zależnych wypłacane było z tytułu umów o pracę, zlecenie oraz w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Wynagrodzenia i inne świadczenia	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r.
Mirostław Koszany	97	351	79
Roman Wąsikiewicz	122	487	122
	<b>219</b>	<b>838</b>	<b>201</b>

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej i jednostek zależnych wypłacane było z tytułu umów o pracę, zlecenie oraz w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Wynagrodzenia i inne świadczenia	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r.
Jacek Kłeczek	63	239	60
Krzysztof Szewczyk	55	220	55
Łukasz Wąsikiewicz	6	24	6
Bogumił Tokarz	15	61	15
Łukasz Koterwa	11	42	11
Andrzej Hopko	6	29	8
	<b>156</b>	<b>615</b>	<b>155</b>

#### Pożyczki udzielone Członkom Zarządów i organów nadzoru

W 2020 r. i 2019 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy Kapitałowej oraz ich małżonkom, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia lub związanym z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobami zarządzającymi lub będącymi w organach nadzorczych jednostki dominującej lub spółek Grupy Kapitałowej, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub współnikami). Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie udzielały też powyższym osobom zaliczek, gwarancji czy poręczeń.

#### Programy motywacyjne kadry kierowniczej

Oprócz wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę Prezes Zarządu jest uprawniony do jednorazowej premii z tytułu sprzedaży nieruchomości przez Spółkę lub udziałów w spółkach zależnych Spółki. Dodatkowo wszyscy pracownicy są uprawnieni do premii kwartalnych i rocznych zależnych od osiągniętych wyników finansowych.



Dnia 24 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. i 20 czerwca 2016 r.– uchwały te zostały opisane w nocie 24.

### 34. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w roku kończącym się	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Pracownicy umysłowi	19	20

### 35. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 15 maja 2020 roku nastąpiła zmiana terminu rozliczenia terminowej transakcji walutowej FX Forward zawartej przez Themis Development Sp. z o.o. z Bankiem BNP Paribas Polska S.A. w dniu 31 stycznia 2020 roku.

Rozprzestrzenianie się koronawirusa COVID-19 w Polsce i na świecie może mieć wpływ na działalność, wyniki finansowe i dalsze perspektywy rozwoju Grupy. Sytuacja występowania pandemii koronawirus COVID-19 może mieć w szczególności wpływ na działalność operacyjną obiektu handlowego Retail Park Bielsko – Biała, w którym najemcami są podmioty, które zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów zostały zmuszone do zawieszenia działalności handlowej. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa odnotowała w ograniczonym stopniu bezpośredni wpływ pandemii koronawirusa na operacyjną działalność biznesową. Towarzyszące sytuacji pandemii zmiany kursów walut (deprecjacja kursu PLN względem EUR) miała jednak istotny wpływ na wzrost wyceny zobowiązań kredytowych wyrażonych w EUR. Jednocześnie nastąpił istotny wzrost wartości nieruchomości wycenianych w tej walucie. W kolejnych okresach pandemia i wynikające jej skutki mogą mieć wpływ na wyceny nieruchomości w wartości godziwej, w zależności od kształtowania się relacji pomiędzy Grupą a wynajmującymi i rynkowymi tendencjami na rynku najmu powierzchni komercyjnych. Ewentualne zmiany wycen nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez Grupę mogą mieć wpływ na kształtowanie się wartości warunków kredytowych, których ustalenie wymaga odniesień do wartości rynkowej nieruchomości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie stwierdzono bezpośredniego wpływu pandemii na ww. kwestie. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd ocenia, że sytuacja związana z koronawirusem może spowodować pewne opóźnienie w zakończeniu komercjalizacji I etapu inwestycji w Centrum logistycznym Wrocław I (Kąty Wrocławskie), jak również rozpoczęciu realizacji II etapu tej inwestycji. Grupa posiada wystarczające środki finansowe pozwalające na kontynuację swojej działalności, w tym regulowanie swoich bieżących zobowiązań. Zarząd Grupy na bieżąco analizuje dynamicznie rozwijającą się sytuację, jednak na dzień publikacji niniejszego raportu nie stwierdza fundamentalnych problemów związanych z kontynuacją działalności operacyjnej spółek należących do Grupy Kapitałowej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2020 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 28 maja 2020 roku.

Kraków, dnia 28 maja 2020 r.

Mirostaw Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Artur Kuliński  
Dyrektor Finansowy  
Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

### **III. Informacje uzupełniające**

#### **1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń w I kwartale 2020 r.**

W dniu 31 stycznia 2020 roku została zawarta terminowa transakcja walutowa FX Forward przez Themis Development Sp. z o.o. z Bankiem BNP Paribas Polska S.A. polegająca na sprzedaży łącznej kwoty 9.544.166,86 euro po kursie euro/pln 4,28534 (równowartość 40.900.000,00 pln).

W dniu 31 marca 2020 roku nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półtangi, wraz z własnością budynków na rzecz spółki MIR Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

#### **2. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

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

#### **3. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników**

Zarząd spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA nie publikował prognoz wyników finansowych na I kwartał 2020 r.

#### **4. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie**

Działalność Grupy Kapitałowej nie ma charakteru działalności sezonowej lub cyklicznej.

#### **5. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych**

W I kwartale 2020 r. nie nastąpiła emisja, wykup bądź spłata nie udziałowych ani kapitałowych papierów wartościowych.

#### **6. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy**

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 r. nie wypłacała, ani nie deklarowała dywidendy do wypłaty.

## **7. Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

W I kwartale 2020 r., ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie uczestniczyły w postępowaniu przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub wierzytelności spółek Grupy, które miałyby istotny charakter dla Jednostki dominującej lub Grupy.

## **8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawartych na warunkach innych niż rynkowe**

W I kwartale 2020 r. ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

## **9. Informacje o udzieleniu poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji**

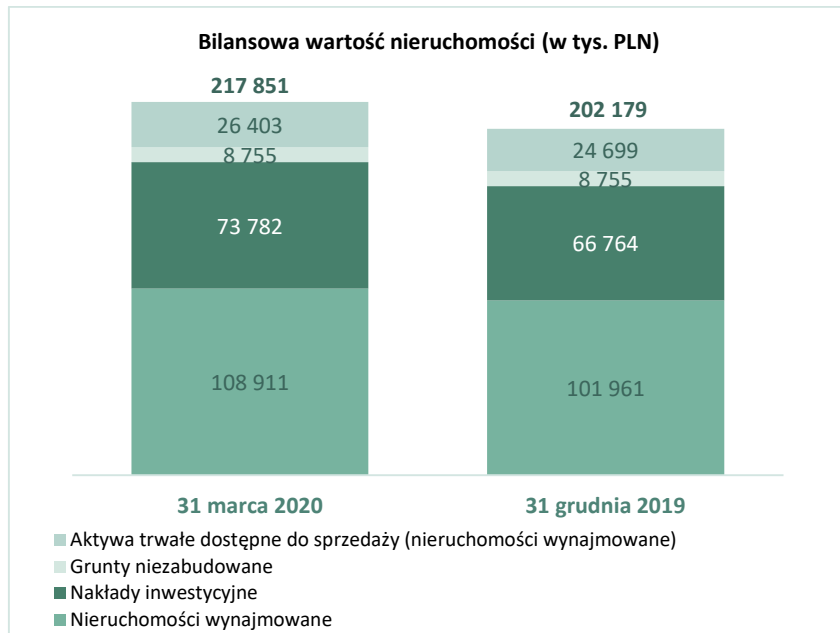
W I kwartale 2020 r. ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki ani gwarancji podmiotom spoza Grupy.

## **10. Inne informacje istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę**

### **Wartość nieruchomości inwestycyjnych**

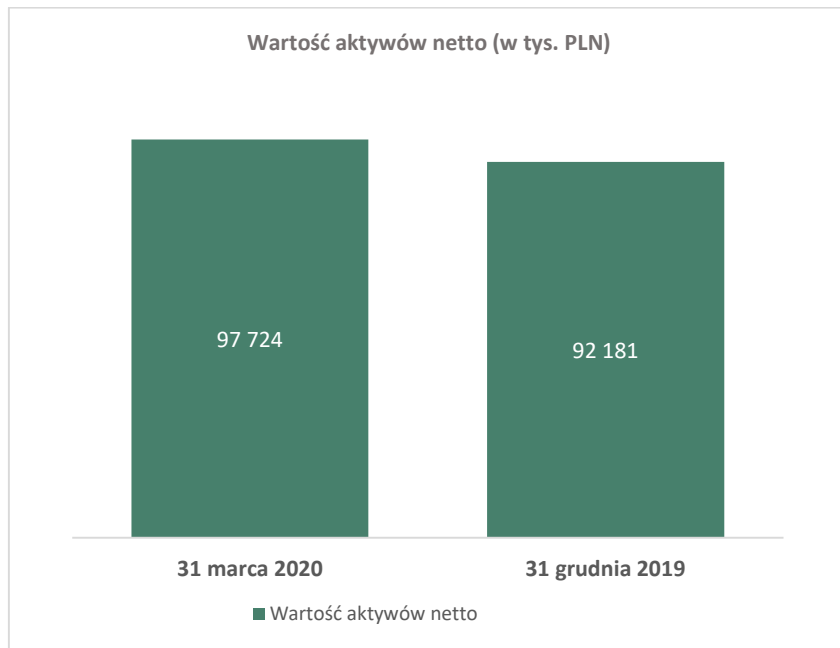
Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne, zarówno obiekty magazynowe jak i handlowe, co do których posiada tytuł własności lub prawo wieczystego użytkowania gruntów. Ich wynajem stanowi podstawową działalność operacyjną Grupy.

Grupa zleca wyceny nieruchomości niezależnym rzeczoznawcom raz do roku. Grupa zleca wyceny nieruchomości niezależnym rzeczoznawcom raz do roku. Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2019 r. Na dzień 31 marca 2020 r. Zarząd dokonał aktualizacji wyceny nieruchomości wynajmowanych (metoda dochodowa) w związku ze zmianą kursu EUR/PLN.



### Wartość aktywów netto

Wartość aktywów netto na dzień 31 marca 2020 r. wzrosła w stosunku do dnia 31 grudnia 2019 r. o 5.543 tys. zł tj. o 6,0 %. Wzrost ten jest spowodowany uzyskanym zyskiem netto w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 r. wynoszącym 5.543 tys. zł.



## **11. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

Wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w perspektywie następnego kwartału mogą mieć następujące czynniki :

- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- zmiany kursów walutowych,
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych wyrażonych w walucie euro z tytułu zmiany kursu waluty,
- zmiana stóp procentowych oraz wycena i realizacja instrumentów pochodnych,
- poziom wynajmu powierzchni magazynowych i handlowych,
- realizacja inwestycji.

## IV. Wybrane dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

Do przeliczenia bilansu jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. na dzień 31 marca 2020 r., 31 grudnia 2019 r. oraz 31 marca 2019 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r.
Średni kurs eur/pln na dzień	4,5523	4,2585	4,3013

Wybrane dane bilansowe jednostkowego sprawozdania finansowego w przeliczeniu na euro:

Na dzień	31 marca 2020 r.	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r.	31 marca 2019 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN przekształcone	w tys. EUR przekształcone
Aktywa trwałe	103 887	22 821	103 111	24 213	102 769	23 893
Aktywa obrotowe	1 353	297	1 705	400	2 909	676
Kapitał (fundusz) własny	82 821	18 193	83 021	19 495	90 354	21 006
Rezerwy na zobowiązania	840	185	716	168	283	66
Zobowiązania długoterminowe	12 265	2 694	20 513	4 817	14 485	3 368
Zobowiązania krótkoterminowe	9 314	2 046	566	133	556	129
Liczba akcji w tys. szt.	<b>4 166</b>		<b>4 166</b>		<b>4 148</b>	

Do przeliczenia danych jednostkowego rachunku zysków i strat oraz do przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. oraz za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.
Średni kurs eur/pln za okres	4,3963	4,2978

Wybrane dane rachunku zysków lub strat w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.		od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN przekształcone	w tys. EUR przekształcone
Przychody ze sprzedaży	783	178	854	199
Koszty działalności operacyjnej	(950)	(216)	(1 052)	(245)
Zysk (strata) na sprzedaży	(167)	(38)	(198)	(46)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(150)	(34)	(198)	(46)
Przychody / (koszty) finansowe netto	(80)	(18)	219	51
Zysk (strata) brutto	(230)	(52)	21	5
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(200)</b>	<b>(45)</b>	<b>25</b>	<b>6</b>

Wybrane dane sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

<b>Za okres</b>	<b>od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.</b>		<b>od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.</b>	
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN <i>przekształcone</i>	w tys. EUR <i>przekształcone</i>
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	31	7	36	8
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	8	2	(11 904)	(2 770)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(177)	(40)	9 936	2 312
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(138)</b>	<b>(31)</b>	<b>(1 932)</b>	<b>(450)</b>



## **BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.**

KWARTALNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.



## 1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki **Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna**, NIP:6761109914 za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, jak również zgodnie z zasadami rozporządzenia 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.

Miejscowość: Kraków  
Kod pocztowy: 30- 716  
Ulica: Albatrosów 2

Jednostka została zarejestrowana 10 września 2002 r. przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000121747 w rejestrze: przedsiębiorców.

Okres trwania działalności oznaczony został na czas nieokreślony.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Nie istnieją okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuowania przez jednostkę działalności.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest:

- 6810Z kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 6832Z zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 7010Z działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- 7022Z pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Jednostka nie posiada wewnętrznej jednostki sporządzającej samodzielne sprawozdanie finansowe.

Wszystkie dane finansowe w skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując zasady rachunkowe w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2019. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

**Bilans na dzień**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31 marca 2020 r.</b>	<b>31 grudnia 2019 r.</b>	<b>31 marca 2019 r. przekształcone*</b>
<b>Aktywa trwale</b>		<b>103 887</b>	<b>103 111</b>	<b>102 769</b>
<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>2.2</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>25</b>
Inne wartości niematerialne i prawne		6	10	25
<b>Rzeczowe aktywa trwale</b>	<b>2.3</b>	<b>296</b>	<b>306</b>	<b>374</b>
Środki trwałe		290	266	374
urządzenia techniczne i maszyny		-	-	2
środki transportu		290	266	372
Środki trwałe w budowie		6	6	-
Zaliczki na środki trwałe		-	34	-
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>2.4</b>	<b>102 886</b>	<b>102 238</b>	<b>101 453</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	<b>2.4.1</b>	102 886	102 238	101 453
w jednostkach powiązanych	<b>2.4.2</b>	102 886	102 238	97 453
- udziały lub akcje		60 936	60 936	61 426
- udzielone pożyczki		41 950	41 302	36 027
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	<b>2.4.2</b>	-	-	4 000
- udziały lub akcje		-	-	4 000
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-	-
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>699</b>	<b>557</b>	<b>917</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>2.15.3</b>	699	545	343
Inne rozliczenia międzyokresowe		-	12	574
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 353</b>	<b>1 705</b>	<b>2 909</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>2.5</b>	<b>1 080</b>	<b>1 251</b>	<b>1 409</b>
Należności od jednostek powiązanych		1 065	1 240	1 383
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	<b>2.5.1</b>	1 065	1 240	1 383
- do 12 miesięcy		1 065	1 240	1 383
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-	5
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	<b>2.5.2</b>	-	-	5
- do 12 miesięcy		-	-	5
Należności od pozostałych jednostek		15	11	21
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	<b>2.5.3</b>	12	11	21
- do 12 miesięcy		6	5	21
z tytułu podatków		-	-	-
inne		3	-	-

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

Kwartalne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

	Nota	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2.6</b>	<b>12</b>	<b>150</b>	<b>1 454</b>
Krótkoterminowe aktywa finansowe		12	150	1 454
w pozostałych jednostkach	<b>2.6.1</b>	-	-	1 411
- udzielone pożyczki		-	-	1 411
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	<b>2.6.2</b>	12	150	43
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		7	72	43
- inne środki pieniężne		5	78	-
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2.7</b>	<b>261</b>	<b>304</b>	<b>46</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>105 240</b>	<b>104 816</b>	<b>105 678</b>

<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31 marca 2020 r.</b>	<b>31 grudnia 2019 r.</b>	<b>31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i></b>
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>2.8</b>	<b>82 821</b>	<b>83 021</b>	<b>90 354</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy		4 166	4 148	4 130
Kapitał (fundusz) zapasowy w tym <i>nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji))</i>		77 415	77 415	85 055
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		21 363	21 363	21 363
Zysk (strata) z lat ubiegłych		691	709	489
Zysk (strata) netto		749	-	655
		(200)	749	25
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>22 419</b>	<b>21 795</b>	<b>15 324</b>
<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>840</b>	<b>716</b>	<b>283</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>2.15.3</b>	840	716	283
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>2.9</b>	<b>12 265</b>	<b>20 513</b>	<b>14 485</b>
Wobec jednostek powiązanych	<b>2.9.1</b>	12 106	11 743	3 451
Wobec pozostałych jednostek	<b>2.10.1</b>	159	8 770	11 034
inne zobowiązania finansowe		159	131	262
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	8 639	10 772
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2.12</b>	<b>9 314</b>	<b>566</b>	<b>556</b>
Wobec jednostek powiązanych		24	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		24	-	-
- do 12 miesięcy		24	-	-
Wobec pozostałych jednostek		9 290	566	556
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		8 887	117	-
inne zobowiązania finansowe		157	164	111
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	<b>2.12.1</b>	135	93	268
- do 12 miesięcy		135	93	268
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		110	192	177
inne		1	-	-
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>105 240</b>	<b>104 816</b>	<b>105 678</b>

\* przekształcenie danych porównawczych zostało opisane w nocie 2.1

**Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) za okres**

	Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>		<b>783</b>	<b>854</b>
- w tym od jednostek powiązanych		783	841
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>		<b>783</b>	<b>854</b>
- od jednostek powiązanych		783	841
- od pozostałych jednostek		-	13
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		<b>(950)</b>	<b>(1 052)</b>
Koszty w układzie rodzajowym		(950)	(1 052)
Amortyzacja		(37)	(51)
Zużycie materiałów i energii		(33)	(26)
Usługi obce		(198)	(314)
Podatki i opłaty		(84)	(52)
- pozostałe podatki i opłaty		-	-
Wynagrodzenia		(489)	(454)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(91)	(132)
Pozostałe koszty rodzajowe		(18)	(23)
<b>Zysk/ (Strata) ze sprzedaży</b>		<b>(167)</b>	<b>(198)</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>17</b>	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>-</b>	-
<b>Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(150)</b>	<b>(198)</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>2.13</b>	<b>654</b>	<b>441</b>
Odsetki		654	441
- w tym od jednostek powiązanych		654	424
- w tym od jednostek pozostałych		-	17
Zysk ze zbycia inwestycji		-	-
Inne		-	-
<b>Koszty finansowe</b>	<b>2.14</b>	<b>(734)</b>	<b>(222)</b>
Odsetki		(403)	(158)
- w tym od jednostek powiązanych		(123)	(21)
Inne		(331)	(64)
<b>Zysk brutto</b>		<b>(230)</b>	<b>21</b>
Podatek dochodowy	<b>2.15.1</b>	30	4
<b>Zysk netto</b>		<b>(200)</b>	<b>25</b>

\*przekształcenie danych porównawczych zostało opisane w nocie 2.1

**Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres**

	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
<b>Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>83 021</b>	<b>90 278</b>	<b>90 278</b>
Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	83 021	90 278	90 278
<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>4 148</b>	<b>4 130</b>	<b>4 130</b>
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	18	18	-
Zwiększenia z tytułu zarejestrowania podwyższenia kapitału	18	18	-
<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>4 166</b>	<b>4 148</b>	<b>4 130</b>
<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>77 415</b>	<b>85 055</b>	<b>85 055</b>
Zmiany kapitału zapasowego	-	(7 640)	-
Zwiększenia (z tytułu) podziału zysku	-	45	-
Zmniejszenia (z tytułu)	-	45	-
- wypłata dywidendy	-	(7 685)	-
		-	-
<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>77 415</b>	<b>77 415</b>	<b>85 055</b>
<b>Pozostałe kapitały (fundusz) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>709</b>	<b>438</b>	<b>438</b>
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	(18)	271	51
Zwiększenia (z tytułu)	-	289	51
- warranty subskrypcyjne	-	271	51
- opłacone akcje	-	18	-
Zmniejszenia (z tytułu)	(18)	(18)	-
zarejestrowania podwyższenia kapitału	(18)	(18)	-
<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>691</b>	<b>709</b>	<b>489</b>
<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>749</b>	<b>655</b>	<b>655</b>
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	749	655	655
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	749	655	655
Zwiększenia	-	-	-
Zmniejszenia (z tytułu)	-	(655)	-
- wypłata dywidendy	-	(610)	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy	-	(45)	-
<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>749</b>	<b>-</b>	<b>655</b>

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

Kwartalne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
<b>Wynik netto</b>	<b>(200)</b>	<b>749</b>	<b>25</b>
Zysk / strata netto	(200)	749	19
Korekta o wynik z połączenia	-	-	6
<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>82 821</b>	<b>83 021</b>	<b>90 354</b>
<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>80 738</b>	<b>80 938</b>	<b>82 058</b>

\* przekształcenie danych porównawczych zostało opisane w notcie 2.1

**Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) za okres**

	Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(200)</b>	<b>25</b>
<b>Korekty razem</b>		<b>231</b>	<b>11</b>
Amortyzacja		37	51
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		240	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(251)	(283)
Strata/(zysk) z działalności inwestycyjnej		(2)	-
Zmiana stanu rezerw		124	39
Zmiana stanu należności		171	(25)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(15)	150
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	<b>2.18.1</b>	(164)	(36)
Inne korekty	<b>2.18.2</b>	91	115
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>31</b>	<b>36</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>121</b>	<b>6</b>
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		86	-
Z aktywów finansowych, w tym:		35	6
w jednostkach powiązanych		35	6
- spłata udzielonych pożyczek krótkoterminowych		35	5
- odsetki		-	1
w pozostałych jednostkach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek krótkoterminowych		-	-
- odsetki		-	-
Wpływ z umorzenia udziałów		-	-
<b>Wydatki</b>		<b>(113)</b>	<b>(11 910)</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(83)	(9)
Na aktywa finansowe, w tym		(30)	(11 901)
w jednostkach powiązanych		(30)	(11 901)
w pozostałych jednostkach		-	-
- udzielone pożyczki krótkoterminowe		-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>8</b>	<b>(11 904)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>-</b>	<b>10 001</b>
Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	10 001
Inne wpływy finansowe		-	-
<b>Wydatki</b>		<b>(177)</b>	<b>(65)</b>



	Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(28)	(62)
Odsetki		(149)	(3)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(177)</b>	<b>9 936</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>		<b>(138)</b>	<b>(1 932)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>		<b>(138)</b>	<b>(1 932)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>150</b>	<b>1 975</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>12</b>	<b>43</b>

\* przekształcenie danych porównawczych zostało opisane w nocie 2.1

--

## 2. Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 2.1. Przekształcenie danych porównawczych

W dniu 31 lipca 2019 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. połączenia Spółki (jako Spółki Przejmującej) ze spółką zależną Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o. (jako Spółką Przejmowaną). Połączenie Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ze Spółką Przejmowaną nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą przy zastosowaniu uproszczonej procedury połączeniowej, bez podwyższenia kapitału zakładowego Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A., jak również ze względu na fakt, że jedynym udziałowcem Spółki Przejmowanej była Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna oraz bez zmiany statutu Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna. Połączenie nastąpiło z dniem wpisania połączenia do rejestru właściwego według siedziby Spółki Przejmującej. Wpis ten wywołał skutek wykreślenia Spółki Przejmowanej z Krajowego Rejestru Sądowego. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna z dniem połączenia wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej.

W związku z opisanym powyżej połączeniem, w niniejszym sprawozdaniu finansowym dane porównawcze na dzień 31 marca 2019 r. oraz za okres 3 miesięcy 2019 r. podlegają przekształceniu do stanu uwzględniającego połączenie ww. spółek.

#### Stan na 31 marca 2019 r.

##### Bilans na dzień

AKTYWA	31 marca 2019 Różnica z przekształcenia	31 marca 2019 r. <i>przekształcone</i>	31 marca 2019 r. <i>dane pierwotne</i>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>755</b>	<b>102 769</b>	<b>102 014</b>
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>755</b>	<b>101 453</b>	<b>100 698</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	755	101 453	100 698
w jednostkach powiązanych	755	97 453	96 698
- udziały lub akcje	18	61 426	61 408
- udzielone pożyczki	737	36 027	35 290
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>11</b>	<b>2 909</b>	<b>2 898</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>11</b>	<b>1 409</b>	<b>1 398</b>
Należności od jednostek powiązanych	-	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-
Należności od pozostałych jednostek	11	21	10
z tytułu podatków dotacji	-	-	-
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	-	-	-
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	-	-	-
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>766</b>	<b>105 678</b>	<b>104 912</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>730</b>	<b>90 354</b>	<b>89 624</b>
Kapitał (fundusz) zapasowy	679	85 055	84 376
Zysk(starta) netto z lat ubiegłych	45	655	610
Zysk (strata) netto	6	25	19

<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>36</b>	<b>15 324</b>	<b>15 288</b>
<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>34</b>	<b>283</b>	<b>249</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34	283	249
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2</b>	<b>556</b>	<b>554</b>
Wobec pozostałych jednostek	2	556	554
inne zobowiązania finansowe	-	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2	268	266
- do 12 miesięcy	2	268	266
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	-	-	-
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>766</b>	<b>105 678</b>	<b>104 912</b>

### Rachunek zysków lub strat za okres

	31 marca 2019 Różnica z przekształcenia	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. <i>przekształcony</i>	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. <i>dane pierwotne</i>
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>3</b>	<b>854</b>	<b>851</b>
- w tym od jednostek powiązanych	3	841	838
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>(6)</b>	<b>(1 052)</b>	<b>(1 046)</b>
Koszty w układzie rodzajowym	(6)	(1 052)	(1 046)
Usługi obce	(5)	(314)	(309)
Wynagrodzenia	(1)	(454)	(453)
<b>Zysk/ (Strata) ze sprzedaży</b>	<b>(3)</b>	<b>(198)</b>	<b>(195)</b>
<b>Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(3)</b>	<b>(198)</b>	<b>(195)</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>10</b>	<b>441</b>	<b>431</b>
Odsetki	10	441	431
- w tym od jednostek powiązanych	10	424	414
- w tym od jednostek pozostałych	-	17	17
<b>Zysk brutto</b>	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>14</b>
Podatek dochodowy	(1)	4	5
<b>Zysk netto</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>19</b>

### Rachunek przepływów pieniężnych za okres

	31 marca 2019 Różnica z przekształcenia	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. <i>przekształcone</i>	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. <i>dane pierwotne</i>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>19</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>(15)</b>	<b>11</b>	<b>26</b>
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(10)	(283)	(273)
Zmiana stanu rezerw			
Zmiana stanu należności	2	(25)	(27)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(7)	150	157
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych			

<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(9)</b>	<b>36</b>	<b>45</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>Z aktywów finansowych , w tym:</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>W jednostkach powiązanych</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
- spłata udzielonych pożyczek krótkoterminowych	5	5	-
-odsetki	1	1	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>6</b>	<b>(11 904)</b>	<b>(11 910)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(3)</b>	<b>(1 932)</b>	<b>(1 929)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(3)</b>	<b>(1 932)</b>	<b>(1 929)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>3</b>	<b>1 975</b>	<b>1 972</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

## 2.2. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>		
1 stycznia 2020 r.	128	128
Zwiększenia	-	-
<b>31 marca 2020 r.</b>	<b>128</b>	<b>128</b>
<b>Umorzenie</b>		
1 stycznia 2020 r.	(118)	(118)
Zwiększenia	(4)	(4)
<b>31 marca 2020 r.</b>	<b>(122)</b>	<b>(122)</b>
<b>Wartość netto</b>		
<b>1 stycznia 2020 r.</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>31 marca 2020 r.</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

## 2.3. Rzeczowe aktywa trwałe

### 2.3.1. Zmiana środków trwałych

	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>				
1 stycznia 2020 r.	161	803	4	<b>968</b>
Zwiększenia	-	165	-	<b>165</b>
Zmniejszenia	-	(132)	-	<b>(132)</b>
<b>31 marca 2020 r.</b>	<b>161</b>	<b>836</b>	<b>4</b>	<b>1 001</b>
<b>Umorzenie</b>				
1 stycznia 2020 r.	(161)	(537)	(4)	<b>(702)</b>
Zwiększenia	-	(33)	-	<b>(33)</b>
Zmniejszenia	-	24	-	<b>24</b>
<b>31 marca 2020 r.</b>	<b>(161)</b>	<b>(546)</b>	<b>(4)</b>	<b>(711)</b>
<b>Wartość netto</b>				
<b>1 stycznia 2020 r.</b>	-	<b>266</b>	-	<b>266</b>
<b>31 marca 2020 r.</b>	-	<b>290</b>	-	<b>290</b>

Spółka na dzień 31 marca 2020 roku wykazuje środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu w wartości netto 290 tys. zł.

### 2.3.2. Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 r. wyniósł 0 tys. zł (w całym 2019 r.: 23 tys. zł).

## 2.4. Inwestycje długoterminowe

### 2.4.1. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
<b>Wartość brutto</b>		
1 stycznia 2020 r.	102 238	<b>102 238</b>
Zwiększenia	684	<b>684</b>
Zmniejszenia	(36)	<b>(36)</b>
<b>31 marca 2020 r.</b>	<b>102 886</b>	<b>102 886</b>
<b>Wartość netto</b>		
<b>1 stycznia 2020 r.</b>	<b>102 238</b>	<b>102 238</b>
<b>31 marca 2020 r.</b>	<b>102 886</b>	<b>102 886</b>

## 2.4.2. Długoterminowe aktywa finansowe

w jednostkach powiązanych	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
Udziały lub akcje	60 936	60 936	61 426
Udzielone pożyczki	41 950	41 302	36 027
	<b>102 886</b>	<b>102 238</b>	<b>97 453</b>

w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
Udziały lub akcje	-	-	4 000
Inne długoterminowe aktywa finansowe (certyfikaty inwestycyjne)	-	-	-
	-	-	<b>4 000</b>

## 2.4.3. Przeszacowanie wartości długoterminowych aktywów trwałych

W pierwszym kwartale 2020 roku wartość przeszacowań długoterminowych aktywów niefinansowych wyniosła 654 tys. zł i wynika ona ze zwiększenia wartości należności z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę.

W okresie tym Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna nie dokonała odpisów aktualizujących wartości posiadanych udziałów. W roku 2019 Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość udziałów w Spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w wysokości 490 tys. zł.

## 2.4.4. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

## Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone bezpośrednio

## Stan na 31 marca 2020 r.

Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość księgowa udziałów	% posiadanych udziałów/ akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	14 796	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	14 557	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	15 313	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5 801	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	Kraków	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	1 055	100%	100%

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

Kwartalne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5 472	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	3 913	100%	100%
Marathon 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	24	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5	95%	95%

**Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2020 r. i za okres 1 stycznia 2020 r. – 31 marca 2020 r.**

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/(strata) netto za bieżący okres	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	14 794	(348)	-	(678)	13 768	845
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	14 556	(272)	-	(356)	13 928	682
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	15 311	(70)	854	(4 045)	12 050	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	5 800	(911)	2 078	(527)	6 440	786
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	1 050	(3)	33	(1 422)	(343)	174
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	1 800	(12)	4 496	(868)	5 416	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	4 400	(19)	-	(1 366)	3 015	-
Marathon 2 Sp. z o.o.	50	(88)	5	(2 830)	(2 863)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	5	(287)	-	(1 178)	(1 460)	-

**Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2020 r. i za okres 1 stycznia 2020 r. – 31 marca 2020 r.**

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	9 215	1 989	-	98	29 141
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	501	11 797	-	94	28 467
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	-	568	-	2 718	12 648
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	8 201	19 250	332	162	34 416
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	611	78	-	292	346
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	149	3	-	-	5 569

Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	389	11	-	15	3 415
Marathon 2 Sp. z o.o.	12 064	3	-	-	9 260
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	26 371	1	-	-	24 961

Sprawozdania finansowe powyższych spółek przygotowywane są według przepisów Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Zgodnie z przyjętymi przez spółki zasadami rachunkowości, wycena nieruchomości do wartości godziwej dokonywana jest wyłącznie na koniec roku obrotowego, który pokrywa się z rokiem obrotowym jednostki dominującej (za wyjątkiem sytuacji, gdy dana spółka wprowadza nieruchomość inwestycyjną do ksiąg rachunkowych w trakcie roku obrotowego i wycenia do wartości godziwej).

### Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone pośrednio

#### Stan na 31 marca 2020 r.

Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość udziałów	% posiadanych udziałów/ akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Savia Karpaty Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	7 401*	47%*	47%*
Themis Development Sp. z o.o. **	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	13 082	95%	95%

\*100% udziałów w spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. posiada spółka Marathon 2 Sp. z o.o., a spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. posiada 47% udziałów w spółce Marathon 2 Sp. z o.o.

\*\*95% udziałów w spółce Themis Development Sp. z o.o. posiada spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.

#### Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2020 r. i za okres 1 stycznia 2020 r. – 31 marca 2020 r.

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/ (strata) netto za bieżący okres	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Savia Karpaty Sp. z o.o.	3 544	(776)	2 474	10 321	15 563	1 002
Themis Development Sp. z o.o.	400	(2 392)	37 636	(17 408)	18 236	351

#### Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2020 r. i za okres 1 stycznia 2020 r. – 31 marca 2020 r.

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Savia Karpaty Sp. z o.o.	23 557	1 633	-	134	44 680
Themis Development Sp. z o.o.	11 388	51 407	-	11 046	81 617



Sprawozdania finansowe powyższych spółek przygotowywane są według przepisów Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Zgodnie z przyjętymi przez spółki zasadami rachunkowości, wycena nieruchomości do wartości godziwej dokonywana jest wyłącznie na koniec roku obrotowego, który pokrywa się z rokiem obrotowym jednostki dominującej (za wyjątkiem sytuacji, gdy dana spółka wprowadza nieruchomość inwestycyjną do ksiąg rachunkowych w trakcie roku obrotowego i wycenia do wartości godziwej).

Powyższe dane pochodzą ze sprawozdań finansowych nie podlegających badaniu/przeładowi przez biegłego rewidenta na dzień 31 marca 2020 r.

## 2.5. Należności krótkoterminowe

### 2.5.1. Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
<i>O okresie spłaty</i>			
Nieprzeterminowane (bieżące)	901	797	1 138
Przeterminowane do 1 miesiąca	162	229	245
Przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	2	214	-
Przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	-	-	-
<b>Stan należności netto</b>	<b>1 065</b>	<b>1 240</b>	<b>1 383</b>

### 2.5.2. Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
<i>O okresie spłaty</i>			
Nieprzeterminowane (bieżące)	-	-	5
Przeterminowane do 1 miesiąca	-	-	-
<b>Stan należności netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>

### 2.5.3. Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
<i>O okresie spłaty</i>			
Do 12 miesięcy	6	5	21
Przeterminowane powyżej 1 roku	369	369	369
	<b>375</b>	<b>374</b>	<b>390</b>
Stan należności brutto	375	374	390
Odpis aktualizujący wartość należności	369	369	369
<b>Stan należności netto</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>21</b>

#### 2.5.4. Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług

	Pozostałe jednostki
1 stycznia 2020 r.	369
31 marca 2020 r.	<b>369</b>

## 2.6. Inwestycje krótkoterminowe

### 2.6.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
Udzielone pożyczki	-	-	1 411

### 2.6.2. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach w tym:	7	72	43
-środki na rachunku Vat	4	26	-
Inne środki pieniężne	5	78	-
	<b>12</b>	<b>150</b>	<b>43</b>

## 2.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
Ubezpieczenia	26	25	22
Prenumerata	1	2	1
Pozostałe (reklama, VAT naliczony do odliczenia)	13	4	23
Dyskonto obligacji	207	259	-
Przedpłata	14	14	-
	<b>261</b>	<b>304</b>	<b>46</b>

## 2.8. Kapitał własny

### Struktura własności kapitału zakładowego

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.:

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

Na dzień 31 marca 2020 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.066.267 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

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

Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi. Z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.836.267 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji daje prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 23 grudnia 2019 roku Zarząd Spółki, na podstawie obowiązującego w Spółce programu motywacyjnego oraz w ramach realizacji wymiany warrantów serii A2 na akcje serii J przez osoby uprawnione z tych warrantów, przydzielił 18.121 akcji zwykłych na okaziciela serii J, które zostały uprzednio w całości optacone przez osoby uprawnione. Wydanie akcji serii J nastąpiło w dniu 12 lutego 2020 roku poprzez zapisanie tych akcji na rachunkach maklerskich osób uprawnionych. Podwyższenie kapitału zakładowego wynikające z ww. zdarzenia zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 31 marca 2020 roku.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 31 marca 2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu:

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

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

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 marca 2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Bogumił Tokarz	450 000	10,80%	850 500	12,44%

### Program Motywacyjny

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło również Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego, mającego na celu stworzenie w Spółce dodatkowych mechanizmów motywujących Członków Zarządu Spółki oraz kluczowych pracowników do pracy i działań na rzecz Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. oraz Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 20 czerwca 2016 r.

Szczegółowe zasady realizacji Programu Motywacyjnego określa Regulamin Programu Motywacyjnego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło w związku z powyższym Uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii J z wyłączeniem prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A. Spółka wyemituje od 1 do 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J. Emisja warrantów subskrypcyjnych nastąpi w ramach trzech procesów emisyjnych uruchamianych kolejno po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017, 2018, 2019, w przypadku spełnienia warunków określonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z Uchwałą w sprawie Programu Motywacyjnego. W 2019 r. nastąpiło końcowe rozliczenie Programu Motywacyjnego za drugi rok jego obowiązywania, zostało przyznanych 18.121 warrantów, zamienionych na akcje.

## 2.9. Zobowiązania długoterminowe

### 2.9.1. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	31 marca 2020 r.
Przypadające do spłaty	
Powyżej 1 roku do 3 lat	12 106

W pozycji *Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych* na dzień bilansowy Spółka wykazuje kwotę pożyczki otrzymanej od podmiotu powiązanego w wysokości 12 106 tys.):

- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczki wg umowy 230 tys. euro (udzielono 204 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty 31 grudnia 2021 r., pozostało do spłaty 167 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami);
- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczek wg umów 600 tys. euro (udzielono 569 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty 31 grudnia 2021 r., pozostało do spłaty 655 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).
- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o. z siedzibą w Krakowie – kwota pożyczek według umów 8 200 tys. PLN, oprocentowanie 5 %, termin spłaty 31 grudnia 2021 r., pozostało do spłaty 8 366 tys. PLN (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).

## 2.10. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

W dniu 18 stycznia 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych obligacji serii A. Emisja obligacji została przeprowadzona w drodze oferty prywatnej w trybie art. 33 pkt 2 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. W dniu 18 stycznia 2019 roku Spółka przydzieliła 10.639 obligacji serii A jednemu obligatariuszowi instytucjonalnemu. Wyemitowane obligacje mają następujące cechy:

- obligacje zabezpieczone na okaziciela, nie posiadające formy dokumentu,
- wartość nominalna jednej obligacji: 1,00 tys. zł.
- cena emisyjna jednej obligacji: 0,94 tys. zł ,
- wielkość emisji: 10.639 obligacji, o łącznej wartości nominalnej 10.639 tys. zł,
- cel emisji: środki pozyskane z emisji obligacji zostały w całości przeznaczone na udzielenie pożyczki spółce zależnej– Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. w kwocie 10.000 tys. zł, która została następnie w całości przeznaczona na realizację zamierzeń inwestycyjnych,
- oprocentowanie: zmienne, według stopy procentowej równej 3-miesięcznej stawce WIBOR (WIBOR 3M) powiększonej o marżę,
- termin wykupu: 2 lata,
- obligacje są zbywalne,
- termin płatności odsetek: w okresach kwartalnych,
- prawo żądania przedterminowego wykupu przez obligatariuszy: w przypadku zajścia określonych zdarzeń, typowych dla tego typu instrumentów finansowych, obligatariusze będą uprawnieni do przedstawienia obligacji do przedterminowego wykupu,
- prawo żądania przedterminowego wykupu przez Spółkę: Spółka jest uprawniona do przedterminowego wykupu całości lub części obligacji w każdym czasie istnienia obligacji,
- zabezpieczenie obligacji: zabezpieczenia nie odbiegają od powszechnie stosowanych na rynku przy emisji tego rodzaju instrumentów finansowych.

W roku 2019 r. Spółka dokonała 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 w wysokości 34 tys. zł oraz premią z tytułu wykupu w wysokości 20 tys. zł tj. w łącznej wysokości 2.054 tys. zł. Na dzień 31 marca 2020 roku wykazana w bilansie wartość zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wynosi 8 887 tys. Zł.

### 2.10.1. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

Inne zobowiązania finansowe (leasing finansowy i odsetki) oraz z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	31 marca 2020 r.
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 2 lat	103
Powyżej 2 do 5 lat	56
	<b>159</b>
<i>Przypadające do spłaty</i>	
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	9 044

## 2.11. Zmiany istotnych wartości szacunkowych

Na dzień	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r. <i>przeznaczony*</i>
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	102 886	102 238	97 453
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	699	545	343
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	840	716	283
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	490	490	-

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. nie było zmian w przyjętej metodologii wyceny do wartości godziwej w stosunku do tej zastosowanej w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 r.

## 2.12. Zobowiązania krótkoterminowe

### 2.12.1. Struktura wiekowa zobowiązań krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 135 tys. zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

## 2.13. Przychody odsetkowe (w tym wynikające z dłużnych instrumentów finansowych oraz pożyczek udzielonych i należności własnych)

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	-	-	-	654	654
Odsetki od lokat bankowych	-	-	-	-	-
	-	-	-	654	654

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. (dane przekształcone)

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	-	-	17	-	17
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	-	-	-	424	424
Odsetki od lokat bankowych	-	-	-	-	-
			17	424	441

## 2.14. Koszty odsetkowe (w tym wynikające z zaciągniętych zobowiązań finansowych)

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	123	123
Odsetki od leasingu	3	-	-	-	3
Koszty obligacji	29	248	-	-	277
	32	248	-	123	403

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. (dane przekształcone)

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	(21)	(21)
Odsetki od leasingu	(3)	-	-	-	(3)
Koszty obligacji	-	(134)	-	-	(134)
	(3)	(134)	-	(21)	(158)

## 2.15. Podatek dochodowy od osób prawnych

### 2.15.1. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. przekształcone*
Podatek dochodowy bieżący	-	213	2
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	(30)	224	(6)

	(30)	437	(4)
--	------	-----	-----

### 2.15.2. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych z podatkowej działalności operacyjnej

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
<b>Zysk brutto</b>	<b>(230)</b>	<b>1 186</b>	<b>21</b>
<b>Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania</b>			
Odsetki otrzymane	-	1 018	1
Inne przychody otrzymane	-	(4)	
Amortyzacja NKUP	33	142	37
Reprezentacja i reklama NKUP	9	11	-
Podatki i opłaty NKUP	-	10	2
Pozostałe koszty NKUP	9	38	9
Koszty finansowe NKUP (odsetki, leasing, odpis wartości certyfikatów inwestycyjnych, dyskonto)	466	648	89
Usługi obce NKUP	14	61	2
Wynagrodzenia i narzuty NKUP	7	305	61
Koszt umorzonych udziałów	-	-	-
Różnice kursowe NKUP	240	-	-
Koszty dotyczące zysków kapitałowych	-	490	303
<b>Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania razem</b>	<b>778</b>	<b>2 719</b>	<b>504</b>
<b>Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania</b>			
Raty leasingowe i koszty usług obcych (usługi pozabilansowe)	59	154	64
Odsetki naliczone (bank i pożyczkobiorcy)	654	1 702	441
Odsetki od pożyczek (połączenie)	-	-	-
ZUS pozabilansowy	7	29	7
Pozostałe przychody operacyjne NP. (umorzenie udziałów i inne)	-	-	5
Zapłacone odsetki od pożyczek i obligacji	118	365	-
Koszty innych lat	19	36	-
Zapłacone dyskonto od obligacji	-	120	-
<b>Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania razem</b>	<b>857</b>	<b>2 406</b>	<b>517</b>
<b>Dochód do opodatkowania</b>	<b>(309)</b>	<b>1 499</b>	<b>8</b>
<b>Strata z lat ubiegłych</b>	<b>-</b>	<b>378</b>	<b>-</b>
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>(309)</b>	<b>1 121</b>	<b>8</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-</b>	<b>213</b>	<b>2</b>

### 2.15.3. Odroczonego podatku dochodowego

Na dzień	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
<b>Ujemne różnice przejściowe:</b>			



Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań	905	620	513
Odpis aktualizujący wartość udziałów	490	490	-
Różnice kursowe niezrealizowane	240	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369
Koszty przesunięte do podatku na następny okres	549	570	36
<b>Ujemne różnice przejściowe razem</b>	<b>2 553</b>	<b>2 049</b>	<b>918</b>
<b>Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:</b>			
Strata podatkowa 2018 r. z dz. kapitałowej	820	820	1 369
Strata podatkowa 2020 r.	309	-	-
<b>Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach</b>	<b>1 129</b>	<b>820</b>	<b>1 369</b>
<b>Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>699</b>	<b>545</b>	<b>343</b>
<b>Korekta brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku odroczonego z połączenia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>699</b>	<b>545</b>	<b>343</b>
<b>Dodatnie różnice przejściowe:</b>			
Naliczone, a nieotrzymane odsetki od należności	4 421	3 768	2 763
Różnice kursowe niezrealizowane	-	-	-
<b>Dodatnie różnice przejściowe razem</b>	<b>4 421</b>	<b>3 768</b>	<b>2 763</b>
<b>Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>840</b>	<b>716</b>	<b>249</b>
<b>Korekta rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34</b>
<b>Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>699</b>	<b>545</b>	<b>343</b>
<b>Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>840</b>	<b>716</b>	<b>283</b>
<b>Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>(30)</b>	<b>224</b>	<b>(6)</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat</b>	<b>(30)</b>	<b>224</b>	<b>(6)</b>

## 2.16. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. <i>przekształcone*</i>
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:			
- poniesione w roku	-	23	9

## 2.17. Składniki aktywów lub zobowiązań prezentowane w więcej niż jednej pozycji bilansu

Następujące składniki aktywów prezentowane są w więcej niż jednej pozycji bilansu:

	31 marca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 marca 2019 r. <i>przekształcony*</i>
Należności z tytułu pożyczek udzielonych:			
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji długoterminowe aktywa finansowe	41 950	41 302	36 027
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	1 411
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczące obligacji:			
- w części długoterminowej prezentowane jako inne rozliczenia międzyokresowe	-	12	-
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	207	259	-
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek			
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania finansowe	159	131	262
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania finansowe	157	164	111
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji zobowiązanie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	8 639	-
-w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 887	117	-

## 2.18. Przepływy pieniężne

### 2.18.1. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.
Zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych	43
Zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	(142)

Wyłączenie zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu emisji obligacji	(65)
	<b>(164)</b>

## 2.18.2. Inne korekty

	od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r.
Korekta niepieniężnych kosztów z tytułu rozliczenia umowy leasingu	26
Korekta niepieniężnych kosztów z tytułu emisji obligacji	65
	<b>91</b>

## 2.19. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

### 2.19.1. Saldo rozrachunków na dzień 31 marca 2020 r.

	Należności (w tym pożyczki)	Zobowiązania (w tym pożyczki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	506	783
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	874	2 981
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	18	8 366
Savia Karpaty Sp. z o.o.	15	-
Marathon 2 Sp. z o. o.	5 913	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	389	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	150	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	611	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	8 118	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	26 371	-
Themis Development Sp. z o. o.	50	-
	<b>43 015</b>	<b>12 130</b>

### 2.19.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 r.

	Przychody ze sprzedaży	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	205	1
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	155	6
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	50	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	44	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	1	2
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	1	4
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	2	7
Marathon 2 Sp. z o.o.	1	57

Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	188	88
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	1	489
Themis Development Sp. z o.o.	135	-
	<b>783</b>	<b>654</b>

### 2.19.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 r.

	Zakup usług	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	29	4
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	-	17
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. zo.o	-	102
	<b>29</b>	<b>123</b>

## 2.20. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki i zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 marca 2020 roku Spółka wykazuje poręczenie (solidarne poręczenie wraz z udziałowcem spółki Marathon 2 Sp. z o.o.) bankowi Pekao S.A. (kredytodawca), będącego zabezpieczeniem 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.

Na dzień 31 marca 2020 roku Spółka wykazuje również zastaw rejestrowy na udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. na rzecz banków.

Spółka ponadto w związku z zabezpieczeniem emisji obligacji na rzecz funduszu, który objął emisję ustanowiła:

- Zastaw rejestrowy i zwykły na udziałach spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. z udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. jako przedmiotu zastawu rejestrowego,
- Przewłaszczenie 5% udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.,
- Oświadczenie Spółki 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,
- Cesja z umów pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. co do zobowiązań wynikających z tych umów pożyczek.

W dniu 27 sierpnia 2019 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. umowę przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali nr 1, nr 3 i nr 4, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków i budowli za kwotę 15.246,2 tys. euro netto. W celu zabezpieczenia m.in. ewentualnych wierzytelności obejmujących w szczególności roszczenia wobec

Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. o naprawienie szkody poniesionej w wyniku złożenia przez spółkę w umowie przyrzeczonej, zapewnienia, które jest nieprawdziwe, niepoprawne, niekompletne lub wprowadzające w błąd oraz ewentualnych roszczeń z tytułu niewynajętych pomieszczeń (gwarancja wynajmu), spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. udzieliła poręczenia na rzecz spółki MIR Poland Sp. z o.o. z siedzibą do kwoty 18.752,9 tys. euro. Poręczenie zostało udzielone do dnia 27 sierpnia 2024 roku.

W związku z zawartą umową kredytu bankowego przez spółkę Themis Development Sp. z o. o. w dniu 22 grudnia 2019 roku Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna jako sponsor zawarła z bankiem jako kredytodawcą oraz Themis Development Sp. z o. o. umowę wsparcia. Na podstawie tej umowy Spółka zobowiązała się pokryć zgodnie z definicją Umowy Wsparcia „Przekroczenie Kosztów” oraz ewentualnych zobowiązań wynikających z weksla in blanco z dnia 8 lipca 2019 roku wystawionego przez Themis Development Sp. z o. o. na rzecz Powiatu Wrocławskiego zabezpieczającego roszczenia wynikające z Umowy o Realizację Inwestycji Drogowej. Wsparcie zostało udzielone do kwoty 9 200 tys. zł. Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Banku kwoty do maksymalnej wysokości 9 200 tys. zł z tytułu wsparcia udzielonego zgodnie z Umową Wsparcia i co do wykonania tego zobowiązania Spółka poddaje się egzekucji na podstawie art.777 paragraf 1 punkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 9 200 tys. zł na rzecz banku.

## 2.21. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 r. wyniósł 15 osób (pracownicy umysłowi).

## 2.22. Wynagrodzenia oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących

Wynagrodzenia członków Zarządu otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. 89 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 86 tys. zł, w całym roku 2019: 346 tys. zł):

- Mirosław Koszany 33 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 30 tys. zł, w całym roku 2019: 122 tys. zł),
- Roman Wąsikiewicz 56 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 56 tys. zł, w całym roku 2019: 224 tys. zł).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. 41 tys. zł ((w analogicznym okresie 2019 r. 43 tys. zł, w całym roku 2019: 167 tys. zł)

- Jacek Kłeczek 6 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 6 tys. zł, w całym roku 2019: 24 tys. zł),
- Krzysztof Szewczyk 6 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 6 tys. zł, w całym roku 2019: 24 tys. zł),
- Bogumił Tokarz 6 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 6 tys. zł, w całym roku 2019: 24 tys. zł),
- Łukasz Wąsikiewicz 6 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 6 tys. zł, w całym roku 2019: 24 tys. zł),
- Łukasz Koterwa 11 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 11 tys. zł, w całym roku 2019: 42 tys. zł),
- Andrzej Hopko 6 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 8 tys. zł, w całym roku 2019: 29 tys. zł).

W latach 2020 i 2019 nie udzielano pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

## 2.23. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które wymagałyby ujęcia, a nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym za okres kończący się 31 marca 2020 r.

Rozprzestrzenianie się koronawirusa COVID-19 w Polsce i na świecie, według najlepszej wiedzy Zarządu Biura Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna nie ma istotnego wpływu na jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Spółki. Kwestie związane z wpływem powyższego na Grupę Kapitałową Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. zostały opisane w Nocie numer 35 Skonsolidowanego Sprawozdania Grupy na dzień 31 marca 2020r..

Mirosław Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa  
Główny księgowy  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 28 maja 2020 r.