



**BIURO INWESTYCJI  
KAPITAŁOWYCH**



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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 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 śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. ....</b>	<b>5</b>
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów .....	6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	8
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	9
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	10
Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	12
<b>III. Informacje uzupełniające .....</b>	<b>38</b>
<b>IV. Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....</b>	<b>42</b>
<b>V. Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. ....</b>	<b>44</b>
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego .....	45
Bilans .....	46
Rachunek zysków i strat .....	48
Zestawienie zmian w kapitale własnym .....	49
Rachunek przepływów pieniężnych .....	50
Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	51

## 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 2018 r. oraz 31 grudnia 2017 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	31 marca 2018	31 grudnia 2017
Średni kurs eur/pln na dzień	4,2085	4,1709

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

Na dzień	31 marca 2018	31 marca 2018	31 grudnia 2017	31 grudnia 2017
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	208 084	49 444	201 977	48 425
Aktywa obrotowe	13 182	3 132	11 120	2 666
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	92 422	21 960	91 944	22 044
Zobowiązania długoterminowe	114 570	27 223	104 778	25 121
Zobowiązania krótkoterminowe	11 774	2 798	14 056	3 370
Liczba akcji w tys. szt.	4 130	4 130	4 130	4 130

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 2018 r. do 31 marca 2018 r. oraz za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,1784	4,2891

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

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	4 456	1 066	4 337	1 011
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	946	226	(7 717)	(1 799)
Zysk/ (strata) na działalności operacyjnej	2 483	594	(6 270)	(1 462)
Przychody / (koszty) finansowe netto	(1 529)	(366)	3 835	894
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	808	193	(2 435)	(568)
<b>Zysk/ (strata) netto</b>	<b>638</b>	<b>153</b>	<b>(2 054)</b>	<b>(479)</b>
Zysk/ (strata) netto przypadający na właściciela jednostki dominującej	457	109	(1 878)	(438)
Inne całkowite dochody ogółem	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>638</b>	<b>153</b>	<b>(2 054)</b>	<b>(479)</b>

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.  
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

Podstawowy zysk/(strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	0,11	0,03	(0,45)	(0,11)
Rozwodniony zysk/(strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	0,11	0,03	(0,45)	(0,11)

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

<b>Za okres</b>	<b>od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.</b> w tys. PLN	<b>od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.</b> w tys. EUR	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.</b> w tys. PLN	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.</b> w tys. EUR
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	150	36	1 435	335
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(9 777)	(2 340)	19	4
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	9 062	2 169	(1 838)	(429)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(565)</b>	<b>(135)</b>	<b>(384)</b>	<b>(90)</b>



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

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.

## Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów za okres

	Nota	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Przychody ze sprzedaży	5	4 456	4 337
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	14	946	(7 717)
Pozostałe przychody	6	4	40
Zużycie materiałów i energii		(624)	(593)
Usługi obce		(947)	(1 165)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	7	(630)	(536)
Amortyzacja		(58)	(50)
Podatki i opłaty		(538)	(533)
Pozostałe koszty	8	(126)	(53)
<b>Zysk/ (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>2 483</b>	<b>(6 270)</b>
Przychody finansowe	9	28	4 611
Koszty finansowe	9	(1 557)	(776)
<b>Przychody / (Koszty) finansowe netto</b>		<b>(1 529)</b>	<b>3 835</b>
<b>Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>(146)</b>	<b>-</b>
<b>Zysk/ (Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>808</b>	<b>(2 435)</b>
Podatek dochodowy	10	(170)	381
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>638</b>	<b>(2 054)</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadający na:</b>			
- właścicieli jednostki dominującej		457	(1 878)
- udziały niekontrolujące		181	(176)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>638</b>	<b>(2 054)</b>
<b>Inne całkowite dochody - pozycje, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat</b>			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – reklasyfikacja do rachunku zysków lub strat		-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - zmiana wartości godziwej		-	-
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	10	-	-
<b>Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy</b>		<b>638</b>	<b>(2 054)</b>
<b>Całkowite dochody przypadające na</b>			
- właścicieli jednostki dominującej		457	(1 878)
- udziały niekontrolujące		181	(176)
<b>Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy</b>		<b>638</b>	<b>(2 054)</b>

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	Nota	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Podstawowy zysk/ (strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	23	0,11	(0,45)
Rozwodniony zysk/ (strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)		0,11	(0,45)

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	31 marca 2018	31 grudnia 2017
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	486	535
Wartości niematerialne i wartość firmy	12	61	66
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		675	199
Nieruchomości inwestycyjne	13	198 522	192 722
Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności	14	5 311	5 457
Inne długoterminowe aktywa finansowe	15	476	476
Inne inwestycje długoterminowe	16	1 893	1 876
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	660	646
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>208 084</b>	<b>201 977</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	5 226	2 982
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	19	924	541
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	7 032	7 597
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>13 182</b>	<b>11 120</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>221 266</b>	<b>213 097</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	22	4 130	4 130
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowy		1 796	1 775
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(911)	(911)
Zyski zatrzymane		66 044	65 587
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>92 422</b>	<b>91 944</b>
Kapitał udziałów niekontrolujących		2 500	2 319
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>94 922</b>	<b>94 263</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	10 341	10 198
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	24	102 876	93 459
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	25	1 353	1 121
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>114 570</b>	<b>104 778</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	4 958	8 394
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	24	6 745	5 555
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		71	107
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>11 774</b>	<b>14 056</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>126 344</b>	<b>118 834</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>221 266</b>	<b>213 097</b>

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego



## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	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 2018 r.</b>	<b>4 130</b>	<b>21 363</b>	<b>1 775</b>	<b>(911)</b>	<b>65 587</b>	<b>91 944</b>	<b>2 319</b>	<b>94 263</b>
<b>Całkowite dochody za okres sprawozdawczy</b>								
Zysk netto	-	-	-	-	457	457	181	<b>638</b>
<b>Całkowite dochody netto ogółem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>457</b>	<b>457</b>	<b>181</b>	<b>638</b>
<b>Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>21</b>
<b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>4 130</b>	<b>21 363</b>	<b>1 796</b>	<b>(911)</b>	<b>66 044</b>	<b>92 422</b>	<b>2 500</b>	<b>94 922</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>4 130</b>	<b>21 363</b>	<b>1 724</b>	<b>(497)</b>	<b>61 107</b>	<b>87 827</b>	<b>2 298</b>	<b>90 125</b>
<b>Całkowite dochody za okres sprawozdawczy</b>								
Zysk/ (Strata) netto	-	-	-	-	(1 878)	(1 878)	(176)	<b>(2 054)</b>
<b>Całkowite dochody netto ogółem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 878)</b>	<b>(1 878)</b>	<b>(176)</b>	<b>(2 054)</b>
<b>Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
<b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2017 r.</b>	<b>4 130</b>	<b>21 363</b>	<b>1 729</b>	<b>(497)</b>	<b>59 229</b>	<b>85 954</b>	<b>2 122</b>	<b>88 076</b>

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres

Nota	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>808</b>	<b>(2 435)</b>
<b>Korekty</b>		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	58	50
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	774	(4 424)
Koszty finansowe	691	731
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(946)	7 717
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	<b>21.1</b> (2 720)	(1 712)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	1 128	2 084
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	232	(174)
Wycena transakcji IRS i forward	64	(142)
Wycena udziałów metodą praw własności	146	-
Pozostałe korekty	(29)	(188)
Podatek dochodowy zapłacony	(56)	(72)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>150</b>	<b>1 435</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy inwestycyjne</b>	<b>-</b>	<b>92</b>
Inne wpływy inwestycyjne	-	92
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	<b>(9 777)</b>	<b>(73)</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4)	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(9 398)	(73)
Udzielone pożyczki	(375)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(9 777)</b>	<b>19</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy finansowe</b>	<b>12 245</b>	<b>45</b>
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	<b>21.2</b> 12 225	-
Inne wpływy finansowe	20	45
<b>Wydatki finansowe</b>	<b>(3 183)</b>	<b>(1 883)</b>
Splata kredytów i pożyczek	<b>21.3</b> (2 492)	(1 156)
Odsetki zapłacone	(656)	(699)
Płatności leasingowe	(35)	(28)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>9 062</b>	<b>(1 838)</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(565)</b>	<b>(384)</b>

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

	Nota	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
<b>Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>			
Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej		(565)	(384)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		7 597	18 221
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca		7 032	17 837

## 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 księgowo-prawna i administracyjna, 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 2018 r. do 31 marca 2018 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 2018 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 10 jednostek zależnych.

Na dzień 31 marca 2018 r. Jednostka Dominująca posiada bezpośredni lub pośredni udział w 10 jednostkach zależnych. Jedną z nich - Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. zarządza nieruchomościami posiadanymi przez Grupę. Dziewięć 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-6 Sp. z o.o.,
- Marathon 2 Sp. z o.o.,
- Savia Karpaty Sp. z o.o.,

oraz jednostka współzależna:

- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.,

proceeds 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 2018 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 – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 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
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	80%	80%	2017 r. metoda praw własności

- na dzień 31 grudnia 2017 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	Realizacja projektów	100%	100%	2014 r.

Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków			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 – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 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
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	80%	80%	2017 r. metoda praw własności

\* Grupa 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 skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego 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 2018 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	10,90%	850 500	12,51%
Roman Wąsikiewicz	381 000	9,23%	714 750	10,51%
Jacek Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Beata Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Pozostali	1 424 000	34,47%	1 691 000	24,88%
	<b>4 130 000</b>	<b>100%</b>	<b>6 800 000</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 2018 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	672	0,02%	672	0,01%
Roman Wąsikiewicz	381 000	9,23%	714 750	10,51%

W dniu 15 stycznia 2018 r. Pan Mirostaw Koszany nabył 490 akcji serii I. Dnia 23 stycznia 2018 r. Pan Roman Wąsikiewicz nabył 185 akcji serii I, dnia 24 stycznia 2018 r. 610 akcji serii I.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31.03.2018 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	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Bogumił Tokarz	450 000	10,90%	850 500	12,51%

## 2. Podstawy sporządzania skróconego śródrocznego 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 2018 roku, wyniki jej działalności za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2018 roku oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2018 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 2017 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.

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, transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych oraz instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

## 2.3. Waluta funkcjonalna i 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 2017 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 skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w nocie 13 do sprawozdania finansowego (nieruchomości inwestycyjne).

## 3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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 2017.

Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2018 r. nie miały istotnego wpływu na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę Kapitałową, a ich potencjalny wpływ został opisany w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r. (nota 2.3).



## 4. Segmenty operacyjne

Na dzień 31 marca 2018 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 skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. przychody uzyskane od jednego z klientów zewnętrznych wynajmującego powierzchnię magazynowo- biurową przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów operacyjnych Grupy. Wartość uzyskanych przychodów wykazana w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od ww. kontrahenta wyniosła za okres od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. 464 tys. zł.

## 5. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	4 430	4 335
Pozostałe	26	2
	<b>4 456</b>	<b>4 337</b>

## 6. Pozostałe przychody

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Pozostałe	4	40
	<b>4</b>	<b>40</b>

## 7. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Wynagrodzenia	(503)	(449)
Ubezpieczenia społeczne	(90)	(78)
Wycena programu motywacyjnego	(21)	(5)
Pozostałe świadczenia	(16)	(4)
	<b>(630)</b>	<b>(536)</b>

## 8. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Kary umowne	(84)	-
Inne koszty rodzajowe	(40)	(36)
Pozostałe	(2)	(17)
	<b>(126)</b>	<b>(53)</b>

## 9. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokat, pożyczek	28	45
Różnice kursowe netto	-	4 424
Wycena transakcji IRS	-	142
<b>Przychody finansowe</b>	<b>28</b>	<b>4 611</b>
Odsetki, w tym:		
- od kredytów i pożyczek	(638)	(695)
- leasingowe	(71)	(71)
Różnice kursowe netto	(774)	-
Wycena transakcji IRS i forward	(64)	-
Pozostałe koszty finansowe	(10)	(10)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(1 557)</b>	<b>(776)</b>
<b>Przychody / (Koszty) finansowe netto</b>	<b>(1 529)</b>	<b>3 835</b>

## 10. Podatek dochodowy

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

Stawka podatku dochodowego, której podlegała działalność Jednostki Dominującej w roku 2018 wynosi 15% (poza spółką BIK Sosnowiec 1 Sp. z o.o.).

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Podatek dochodowy bieżący	(41)	(89)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(129)	470
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>(170)</b>	<b>381</b>

### Efektywna stopa podatkowa

	%	%
<b>Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>808</b>	<b>(2 435)</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(15%) (121)	16%* 395
Pozostałe	(6%) (49)	- (14)
	<b>(21%) (170)</b>	<b>16% 381</b>

\* Dla większości spółek z Grupy przyjęto stawkę podatku dochodowego 15%

Na dzień 31 marca 2018 r. zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 71 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r. wystąpiły należności w kwocie 107 tys. zł).

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. oraz w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 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	Razem
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>123</b>	<b>1 228</b>	<b>44</b>	<b>1 395</b>
Zwiększenia	8	248	-	256
Zmniejszenia	-	(47)	-	(47)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>131</b>	<b>1 429</b>	<b>44</b>	<b>1 604</b>
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>131</b>	<b>1 429</b>	<b>44</b>	<b>1 604</b>
Zwiększenia	4	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>135</b>	<b>1 429</b>	<b>44</b>	<b>1 608</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>(95)</b>	<b>(796)</b>	<b>(44)</b>	<b>(935)</b>
Zwiększenia	(23)	(158)	-	(181)
Zmniejszenia	-	47	-	47
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>(118)</b>	<b>(907)</b>	<b>(44)</b>	<b>(1 069)</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>(118)</b>	<b>(907)</b>	<b>(44)</b>	<b>(1 069)</b>
Zwiększenia	(7)	(46)	-	(53)
Zmniejszenia	-	-	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>(125)</b>	<b>(953)</b>	<b>(44)</b>	<b>(1 122)</b>
<b>Wartość netto</b>				
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	<b>28</b>	<b>432</b>	-	<b>460</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>13</b>	<b>522</b>	-	<b>535</b>
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	<b>13</b>	<b>522</b>	-	<b>535</b>
<b>Na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>10</b>	<b>476</b>	-	<b>486</b>

### Zabezpieczenia

Na dzień 31 marca 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. żadne rzeczowe aktywa trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia.

### Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 31 marca 2018 r. 475 tys. zł (na 31 grudnia 2017 r. 522 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 1 stycznia 2017 r.	17	129	146
Zwiększenia	-	4	4
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>17</b>	<b>133</b>	<b>150</b>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>17</b>	<b>133</b>	<b>150</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	(66)	(66)
Amortyzacja za okres	-	(18)	(18)
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>-</b>	<b>(84)</b>	<b>(84)</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	(84)	(84)
Amortyzacja za okres	-	(5)	(5)
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>-</b>	<b>(89)</b>	<b>(89)</b>
<b>Wartość netto</b>			
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	17	63	80
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>17</b>	<b>49</b>	<b>66</b>
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	17	49	66
<b>Na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>17</b>	<b>44</b>	<b>61</b>

## 13. Nieruchomości inwestycyjne

### 13.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>417</b>	<b>908</b>
Nabycie	4 854	13 533
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(4 854)	(14 024)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>417</b>	<b>417</b>

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie na dzień 31 marca 2018 r. oraz na dzień 31 grudnia 2017 r. o wartości 417 tys. zł, z czego 256 tys. zł dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Kraków III.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według kosztu wytworzenia. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. koszty finansowania zewnętrznego uwzględniane w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosły 38 tys. zł (w 2017 roku 237 tys. zł).

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

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>192 305</b>	<b>183 580</b>
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	4 854	14 024
Zmiana wartości godziwej	946	(5 299)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>198 105</b>	<b>192 305</b>

Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne, zarówno obiekty magazynowe jak i handlowe, co do których posiada tytuł własności i które zostały wybudowane na gruntach 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 (na podstawie danych, nie dających się zaobserwować bezpośrednio - tzw. Poziom 3). Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2017 r. Zarząd dokonał aktualizacji wyceny w związku ze zmianą kursu EUR/PLN, a w przypadku wyceny nieruchomości wynajmowanej w budowie Centrum logistyczne Sosnowiec II również aktualizacji wartości wyrażonej w euro.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. miała miejsce zmiana kursu EUR/PLN- wzrost kursu z poziomu 4,1709 EUR/PLN do poziomu 4,2085 EUR/PLN tj. deprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 0,0376 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. Na koniec okresu zakończony 31 marca 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

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

**na 31 marca 2018 r:**

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.03.2018 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	25 600	900	Od € 3,94 do € 10,12 /m2 (€ 5,09 /m2)	8,0%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	24 900	800	Od € 3,40 do € 10,12 /m2 (€ 3,91 /m2)	7,75%
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	66 900	400	Od € 1,82 do € 10,12 /m2 (€ 2,92 /m2)	7,75%
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	41 300	1 200	Od € 4,10 do € 23,63 /m2 (€ 9,50 /m2)	7,25%

**na 31 grudnia 2017 r:**

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2017 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	25 400	900	Od € 3,94 do € 10,12 /m2 (€ 5,09 /m2)	8,0%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	24 600	800	Od € 3,40 do € 10,12 /m2 (€ 3,91 /m2)	7,75%
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	66 300	400	Od € 1,82 do € 10,12 /m2 (€ 2,92 /m2)	7,75%
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	40 900	1 200	Od € 4,10 do € 23,63 /m2 (€ 9,50 /m2)	7,25%

**Nieruchomości wynajmowane w budowie (wyceniane metodą pozostałościową):**

**na 31 marca 2018 r:**

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.03.2018 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	23 100	-	Od € 2,65 do € 9,50 /m2 (€ 3,58 /m2)	7,25%

na 31 grudnia 2017 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2017 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	18 800	-	Od € 2,65 do € 9,50 /m2 (€ 3,58 /m2)	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 o wartości godziwej na dzień 31 marca 2018 r. 181.800 tys. zł (31 grudnia 2017 r.: 176.000 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 31.03.2018 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2017 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Sosnowiec- grunt objęty pozwoleniem na budowę	3 300	-	3 300	-
Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę	3 310	615	3 310	615
Żórawina	5 780	-	5 780	-

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.

Rzeczoznawca majątkowy określając wartość godziwą nieruchomości na dzień 31.12.2017 r. uznał, że nie jest prawdopodobne uzgodnienie dla przedmiotowej nieruchomości rynkowych warunków hipotecznej transakcji sprzedaży. W związku z tym, z powodu braku rynku lokalnego i regionalnego, dla przedmiotowej

nieruchomości nie ma możliwości przypisania wartości godziwej bez przyjęcia specjalnego założenia o braku uwzględnienia w wycenie wskazanych powyżej ograniczeń prawnych, a także bez uwzględnienia celu ekonomicznego dla którego spółka celowa Emitenta nabyła przedmiotową nieruchomość. Zarówno położenie nieruchomości, zabudowa sąsiednia, jak i obowiązujące dla niej Studium Zagospodarowania Przestrzennego, predysponują ją do wprowadzenia w najbliższej przyszłości Planu Miejscowego zgodnego z celem, dla którego została nabyta. Rzeczoznawca uwzględnił również w swojej wycenie, że potencjalny nabywca prowadzący działalność rolną lub Agencja nie będą gotowi zapłacić za nieruchomość ceny odzwierciedlającej jej potencjał, a z drugiej strony spółka nie będzie gotowa zaakceptować ceny sprzedaży uwzględniającej jedynie rolne przeznaczenie nieruchomości.

Zatem wartość godziwą przedmiotowej nieruchomości oszacowano bez uwzględnienia istnienia prawnych ograniczeń sprzedaży wynikających m.in. z aktualnego brzmienia Ustawy z dnia 11.04.2003 r. o Kształtowaniu Ustroju Rolnego.

## **14. Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności**

Wartości udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na dzień 31 marca 2018 r. wycenianych metodą praw własności wynosi 5.311 tys. zł, z czego strata za okres sprawozdawczy przypisana Jednostce Dominującej jest równa 146 tys. zł (na 31 grudnia 2017 r. zysk 1.457 tys. zł).

## **15. Inne długoterminowe aktywa finansowe**

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 31 marca 2018 r. o wartości 476 tys. zł (31 grudnia 2017 r.: 476 tys. zł). Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus jest obecnie w likwidacji, w związku z czym ostatnia oficjalna wycena jego certyfikatów została dokonana na koniec 2017 r. Zarząd Spółki ocenia, że wartość godziwa certyfikatów na dzień 31 marca 2018 r. nie różni się od tej prezentowanej na dzień 31 grudnia 2017 r. i przyjmuje zatem wartość posiadanych certyfikatów na tym samym, niezmiennym poziomie.

## **16. 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 2018 r. 1.893 tys. zł (na 31 grudnia 2017 r. 1.876 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu).

## **17. Podatek odroczony**

### **17.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwa na odroczony podatek dochodowy**

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



	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Nieruchomości inwestycyjne	62	62	(11 503)	(11 177)	(11 441)	(11 115)
Różnice kursowe	17	-	(68)	(185)	(51)	(185)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	800	793	(653)	(607)	147	186
Leasing finansowy	443	443	-	-	443	443
Pozostałe	330	264	(284)	(178)	46	86
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 175	1 033	-	-	1 175	1 033
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	2 827	2 595	(12 508)	(12 147)	(9 681)	(9 552)
Kompensata	(2 167)	(1 949)	2 167	1 949	-	-
<b>Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>660</b>	<b>646</b>	<b>10 341</b>	<b>(10 198)</b>	<b>(9 681)</b>	<b>(9 552)</b>

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane w rachunku zysków lub strat.

	Wartość netto			Wartość netto
	1 stycznia 2018 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	31 marca 2018 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(11 115)	(326)	-	(11 441)
Różnice kursowe	(185)	134	-	(51)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	186	(39)	-	147
Leasing finansowy	443	-	-	443
Pozostałe	86	(40)	-	46
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 033	142	-	1 175
	<b>(9 552)</b>	<b>(129)</b>	<b>-</b>	<b>(9 681)</b>

	Wartość netto			Wartość netto
	1 stycznia 2017 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	31 grudnia 2017 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(11 335)	220	-	(11 115)
Różnice kursowe	203	(388)	-	(185)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	136	50	-	186
Leasing finansowy	447	(4)	-	443
Pozostałe	47	(5)	44	86
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 584	(551)	-	1 033
	<b>(8 918)</b>	<b>(678)</b>	<b>44</b>	<b>(9 552)</b>

## 17.2. 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 tej straty. Na dzień 31 marca 2018 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto, które mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 7.122 tys. zł- w tym ujęty wynik podatkowy za pierwsze trzy miesiące roku 2018 (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 6.217 tys. zł).

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

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	1 428	1 414
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 860	1 448
Pozostałe należności i inne aktywa	1 938	120
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>5 226</b>	<b>2 982</b>

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe są przedstawione w kwotach netto- na dzień 31 marca 2018 r. odpis aktualizujący należności wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 380 tys. zł).

## 19. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują pożyczkę na kwotę 924 tys. zł udzieloną przez Spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. dla Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

## 20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Środki pieniężne w kasie	1	6
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 960	960
Lokaty krótkoterminowe	5 071	6 631
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>7 032</b>	<b>7 597</b>

## 21. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

### 21.1. Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Zmiana stanu krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług	(14)	(146)
Zmiana długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	(476)	-
Zmiana stanu należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (bez podatku dochodowego)	(412)	236
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(1 818)	(1 802)
	<b>(2 720)</b>	<b>(1 712)</b>

## 21.2. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Kredyt budowlany/inwestycyjny na realizację inwestycji Centrum logistyczne Sosnowiec II	10 036	-
Kredyt odnawialny na vat	2 189	-
	<b>12 225</b>	-

## 21.3. Spłata kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Spłata rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych	(1 143)	(1 156)
Spłata kredytu odnawialnego na vat	(1 349)	-
	<b>(2 492)</b>	<b>(1 156)</b>

## 22. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Liczba akcji na początku okresu	4 130 000	4 130 000
Emisja akcji	-	-
Liczba akcji na koniec okresu	4 130 000	4 130 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1	1
<b>Kapitał zakładowy (w tys. zł)</b>	<b>4 130</b>	<b>4 130</b>

Na dzień 31 marca 2018 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych.

Dnia 23 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu zmiany danych w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego m.in. w zakresie zmiany wysokości i struktury kapitału zakładowego Emitenta. Od tego momentu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 4.130.000 zł i dzieli się na 4.130.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 1) 190.000 akcji serii A, imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 2) 1.910.000 akcji serii G imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 3) 900.000 akcji serii H na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 4) 1.130.000 akcji serii I na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Po zarejestrowaniu zmiany wysokości i struktury kapitału zakładowego z akcjami Emitenta związane jest prawo do łącznie 6.800.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

### 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:

- osiągnięcie w danym roku realizacji programu wzrostu średniej ceny rynkowej akcji w stosunku do roku poprzedniego,
- 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 rozwadniającymi 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. Natomiast 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.

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 oraz dla drugiej transzy dnia 23 lutego 2018 r.

Grupa odnosi w koszty okresu skutki wyceny Programu Motywacyjnego. Na dzień 31 marca 2018 r. wyceniono 46.000 uprawnień (uprawnienia za rok 2017 i 2018, 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) 292 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 do 31 grudnia 2017 r. oraz 14 tys. zł w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2021 r.
- dla II transzy (23.000 uprawnień) 290 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 7 tys. zł w okresie od lutego do 31 marca 2018 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2021 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 3%, stopa dywidendy 0%, zmienność ceny akcji jednostki 30%.
- 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 2,2%, zmienność ceny akcji jednostki 31%.

### **Kapitał rezerwowy**

Kapitał rezerwowy stanowi przede wszystkim nadwyżka wartości nominalnej umorzonych akcji nad ceną ich zakupu.

## Dywidenda

W 2018 r. i 2017 r. Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy.

## 23. Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 marca 2018 r. oraz na dzień 31 marca 2017 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	31 marca 2018 r.	31 marca 2017 r.
Zysk/(strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	457	(1 878)
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku podstawowego na akcję	4 130 000	4 130 000
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku rozwodnionego na akcję	4 153 000	4 130 000
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	0,11	(0,45)
rozwodniony	0,11	(0,45)

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

### 24.1. Zobowiązania długoterminowe

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zabezpieczone kredyty	93 324	83 931
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 368	1 354
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 884	4 833
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 300	3 341
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>102 876</b>	<b>93 459</b>

### 24.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	6 581	5 393
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	164	162
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>6 745</b>	<b>5 555</b>

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

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 31.03.2018 r. (w tys. PLN)	Wartość zobowiązania na 31.12.2017 r. (w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	10 515	10 612
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	11 491	11 597
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	42 079	42 205
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	23 782	23 810
Kredyt inwestycyjny od Alior Bank S.A.	PLN/EUR	WIBOR 3M/ EURIBOR3M + marża	2032	10 521	423
Kredyt odnawialny od Alior Bank S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2018	1 517	677
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,5%	2020	3 621	3 583
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,5%	2020	1 263	1 250
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,5%	2020	1 368	1 354
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>106 157</b>	<b>95 511</b>

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

Na dzień 31 marca 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy oraz zobowiązania warunkowe w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych i kredytu odnawialnego na vat. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. nie nastąpiły zmiany we wspomnianych zabezpieczeniach i zobowiązaniach warunkowych w stosunku do tych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.

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

Zgodnie z zapisami poszczególnych umów kredytowych spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. są zobowiązane do utrzymywania odpowiedniego poziomu wskaźnika DSCR (wskaźnik pokrycia obsługi zadłużenia). Nieutrzymywanie wskazanego w umowie kredytowej poziomu tego wskaźnika skutkuje koniecznością składania bankowi kredytującemu przez spółki wyjaśnień oraz może powodować zmianę parametrów finansowych danego kredytu. W związku z wartością wskaźników na dzień 31 marca 2018 r. oraz na dzień 31 grudnia 2017 r. wskazane powyżej spółki prowadziły z bankiem kredytującym rozmowy w celu wyjaśnienia i określenia poziomu wskaźnika oraz ustanowienia możliwości zmiany podejścia do kwestii jego obliczania.

## 24.5. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
do 1 roku	164	162
od 2 do 5 lat	445	481
powyżej 5 lat	2 855	2 860
	<b>3 464</b>	<b>3 503</b>

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa wieczystego użytkowania gruntów, którego wartość księgowa wynosi 3.915 tys. zł na dzień 31 marca 2018 r. (3.915 tys. zł na dzień 31 grudnia 2017 r.) oraz środków transportu, których wartość księgowa wynosi na dzień 31 marca 2018 r. 475 tys. zł (na 31 grudnia 2017 r.: 522 tys. zł).

## 25. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 353	1 121

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.

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

### 26.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
do 1 roku	682	1 069

### 26.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	2 151	208
Zobowiązania inwestycyjne	1 980	6 912
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	145	205
	<b>4 276</b>	<b>7 325</b>

## 27. Instrumenty finansowe

### 27.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych



### Aktywa finansowe

31 marca 2018 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Środki pieniężne	-	7 032	7 032
Pożyczki i należności:	2 568	6 150	8 718
- należności z tytułu dostaw i usług, podatków	675	5 226	5 901
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	924	924
- inne inwestycje długoterminowe	1 893	-	1 893
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	476	-	476
	<b>3 044</b>	<b>13 182</b>	<b>16 226</b>

31 grudnia 2017 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Środki pieniężne	-	7 597	7 597
Pożyczki i należności:	2 075	3 523	5 598
- należności z tytułu dostaw i usług, podatków	199	2 982	3 181
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	541	541
- inne inwestycje długoterminowe	1 876	-	1 876
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	476	-	476
	<b>2 551</b>	<b>11 120</b>	<b>13 671</b>

### Zobowiązania finansowe

31 marca 2018 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	<b>(182)</b>	<b>(195)</b>	<b>(377)</b>
- transakcja IRS i Forward	(182)	(195)	(377)
Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu:	<b>(104 047)</b>	<b>(11 579)</b>	<b>(115 626)</b>
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(2 904)	(2 904)
- zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(3 300)	(164)	(3 464)
- zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 252)	-	(6 252)
- zobowiązania kredytowe	(93 142)	(6 386)	(99 528)
- pozostałe zobowiązania	(1 353)	(2 125)	(3 478)
	<b>(104 229)</b>	<b>(11 774)</b>	<b>(116 003)</b>

31 grudnia 2017 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	<b>(189)</b>	<b>(124)</b>	<b>(313)</b>
- transakcja IRS i Forward	(189)	(124)	(313)
Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu:	<b>(94 391)</b>	<b>(13 932)</b>	<b>(108 323)</b>
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(1 384)	(1 384)
- zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(3 341)	(162)	(3 503)
- zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 187)	-	(6 187)
- zobowiązania kredytowe	(83 742)	(5 269)	(89 011)
- pozostałe zobowiązania	(1 121)	(7 117)	(8 238)
	<b>(94 580)</b>	<b>(14 056)</b>	<b>(108 636)</b>

## 27.2. Wartość godziwa

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 (II poziom 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 (III poziom klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie wartości aktywów netto, które obejmują przede wszystkim nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej.
- Inne inwestycje długoterminowe. 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.

## 28. 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 2018 r. wynosiła 281 tys. zł. (prezentowana w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych).

### Instrumenty pochodne na kurs walutowy

W 2017 r. Grupa zawarła transakcję forward dotyczącą kursu walutowego (jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota nominalna transakcji wyniosła 4.149 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na maj 2018 r.) – ujemna wycena instrumentu na dzień 31 marca 2018 r. wynosiła 96 tys. zł. (prezentowana 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 2018 oraz 2017 roku nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

## 29. Leasing operacyjny

### 29.1. 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 15 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności:

- czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni;
- 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 2018 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 55.252 tys. zł, z czego 15.543 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 30.001 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 9.708 tys. zł po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2017 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 45.954 tys. zł, z czego 14.446 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 25.970 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 5.538 tys. zł po upływie 5 lat

## 30. Przyszłe zobowiązania umowne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2018 r. Grupa posiada zobowiązanie umowne wynikające z umowy pomiędzy spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. a firmą AWBUD S.A. Umowa ta dotyczy zlecenia na wykonanie projektów budowlanych zamiennych i projektów wykonawczych, uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę i realizację przez wykonawcę w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych Inwestycji w postaci budowy Hali nr 5 w Śląskim Centrum Logistycznym w Sosnowcu w systemie „pod klucz” wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.

Zobowiązanie umowne opisane powyżej wynosi na dzień 31 marca 2018 r. 2.541 tys. zł netto.

## 31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### 31.1. 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 2018 r.</b>	<b>31 grudnia 2017 r.</b>
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 368	1 354

<b>Pożyczki udzielone</b>	<b>31 marca 2018 r.</b>	<b>31 grudnia 2017 r.</b>
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	924	541
<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>31 marca 2018 r.</b>	<b>31 grudnia 2017 r.</b>
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	10	5
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>31 marca 2018 r.</b>	<b>31 grudnia 2017 r.</b>
Walteo Sp. z o.o. SK	44	35
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	13	4

### 31.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązаныmi

<b>1 stycznia 2018 r. – 31 marca 2018 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	-	-	-	(92)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(52)	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(37)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	17	8	-	(2)	-
	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>(183)</b>	<b>(14)</b>

<b>1 stycznia 2017 r. – 31 grudnia 2017 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	-	-	-	(366)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(207)	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(148)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	100	24	18	(6)	-
	<b>100</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>(727)</b>	<b>(57)</b>

### 31.3. Transakcje z kadrą kierowniczą

#### 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.

<b>Wynagrodzenia i inne świadczenia za okres</b>	<b>od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.</b>	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.</b>
Mirostaw Koszany	70	278	70
Roman Wąsikiewicz	124	492	122
	<b>194</b>	<b>770</b>	<b>192</b>

Dodatkowo Pan Mirosław Koszany uzyskał wynagrodzenie w kwocie 9 tys. zł ze spółki konsolidowanej metodą praw własności- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

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

<b>Wynagrodzenia i inne świadczenia za okres</b>	<b>od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.</b>	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.</b>
Jacek Kłeczek	68	268	67
Krzysztof Szewczyk	51	202	50
Łukasz Wąsikiewicz	6	25	6
Bogumił Tokarz	17	56	6
Łukasz Koterwa	11	36	6
Andrzej Hopko	9	26	2
	<b>162</b>	<b>613</b>	<b>137</b>

### Pożyczki udzielone członkom Zarządów i organów nadzoru

W 2018 r. i 2017 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 niektórych spółek z Grupy.

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 oraz zasady realizacji Programu Motywacyjnego zostały opisane w notcie 22.

## 32. Struktura zatrudnienia

<b>Przeciętne zatrudnienie w roku kończącym się</b>	<b>31 marca 2018 r.</b>	<b>31 grudnia 2017 r.</b>
Pracownicy umysłowi	18	18

## 33. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Kraków, dnia 15 maja 2018 r.

Mirosław Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

### **III. Informacje uzupełniające**

#### **1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń w I kwartale 2018 r.**

W dniu 12 stycznia 2018 r. spółka zależna Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zawarła ze spółką Dachser Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością umowę najmu powierzchni magazynowo - biurowej oraz cross – dockingowej zlokalizowanej w Centrum Logistycznym w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich. Umowa najmu ze spółką Dachser Sp. z o.o. została zawarta na czas oznaczony 7 lat licząc od dnia wydania najemcy przedmiotu najmu. Spółka szacuje, iż przychody netto z niniejszej umowy najmu za cały okres jej obowiązywania wyniosą łącznie około 14.086 tys. zł.

Nie wystąpiły istotne niepowodzenia.

#### **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 bieżący 2018 rok.

#### **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 nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych**

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej nie jest finansowana emisją dłużnych instrumentów finansowych. W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. nie wystąpiły zatem żadne zdarzenia dotyczące emisji, wykupu czy spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 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 2018 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 2018 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**

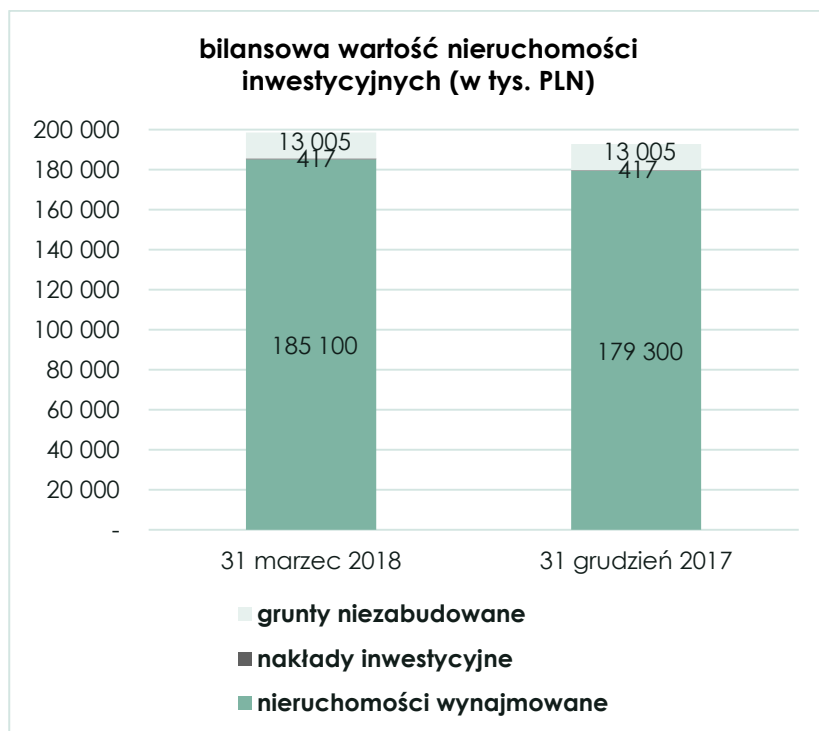
W I kwartale 2018 r. ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki ani gwarancji.

## **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.

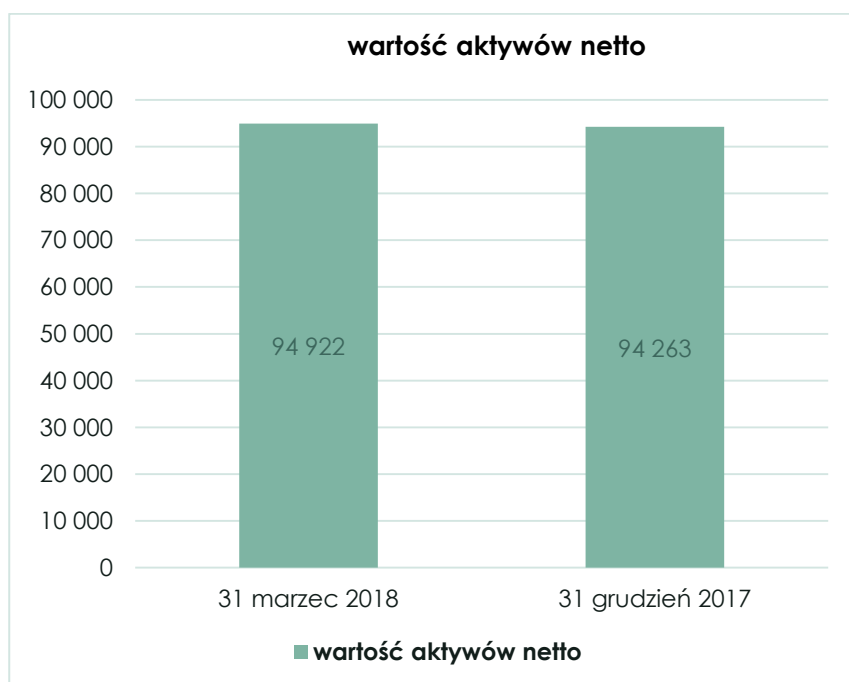
Grupa zleca wyceny nieruchomości niezależnym rzeczoznawcom raz do roku. Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2017 r. Na dzień 31 marca 2018 r. Zarząd dokonał aktualizacji wyceny nieruchomości wynajmowanych (metoda dochodowa) w związku ze zmianą kursu EUR/PLN oraz aktualizacji wyceny nieruchomości wynajmowanej w budowie Centrum Logistyczne Sosnowiec II (metoda pozostałościowa, aktualizacja wartości wyrażonej w euro).



#### Wartość aktywów netto

Wartość aktywów netto na dzień 31 marca 2018 r. wzrosła w stosunku do dnia 31 grudnia 2017 r. o 659 tys. zł tj. o 0,7 %. Wzrost ten jest spowodowany uzyskanym zyskiem netto w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. wynoszącym 638 tys. zł. W ramach uzyskanego wyniku netto Grupa wykazała zysk na wycenie nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 946 tys. zł. Grupa równocześnie wykazała ujemne różnice kursowe w wysokości 774 tys. zł.

Spółka nie wypłacała w 2018 i w 2017 r. dywidendy.





## **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 magazynowych i handlowych z wykorzystaniem środków pozyskanych w ramach IPO Spółki.

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

Do przeliczenia danych skróconego jednostkowego bilansu na dzień 31 marca 2018 r., 31 grudnia 2017 r., 31 marca 2017 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
Średni kurs eur/pln na dzień	4,2085	4,1709	4,2198

Wybrane dane skróconego jednostkowego bilansu w przeliczeniu na euro:

Na dzień	31 marca 2018 r.	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.	31 marca 2017 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	84 976	20 192	84 733	20 315	66 225	15 694
Aktywa obrotowe	7 993	1 899	7 951	1 906	25 783	6 110
Kapitał własny	88 827	21 107	88 557	21 232	88 140	20 887
Rezerwy na zobowiązania	260	62	229	55	228	54
Zobowiązania długoterminowe	3 568	848	3 546	850	3 418	810
Zobowiązania krótkoterminowe	314	75	352	84	222	53
Liczba akcji w tys. szt.	4 130	4 130	4 130	4 130	4 130	4 130

Do przeliczenia danych skróconego jednostkowego rachunku zysków i strat oraz do przeliczenia skróconego jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. oraz za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,1784	4,2891

Wybrane dane skróconego jednostkowego rachunku zysków i strat w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	877	210	687	160
Koszty działalności operacyjnej	(769)	(184)	(657)	(153)
Zysk ze sprzedaży	108	26	30	7
Zysk z działalności operacyjnej	108	26	30	7
Przychody / (koszty) finansowe netto	192	46	179	42
Zysk brutto	300	72	209	49
<b>Zysk netto</b>	<b>249</b>	<b>60</b>	<b>165</b>	<b>38</b>

Wybrane dane skróconego jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.  
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

<b>Za okres</b>	<b>od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.</b> w tys. PLN	<b>od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.</b> w tys. EUR	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.</b> w tys. PLN	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.</b> w tys. EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(554)	(133)	(266)	(62)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(420)	(101)	(690)	(161)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(30)	(7)	26	6
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(1 004)</b>	<b>(240)</b>	<b>(930)</b>	<b>(217)</b>



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

ŚRODROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) 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.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności.

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując zasady rachunkowe w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2017. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

**Bilans na dzień**

		31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>84 976</b>	<b>84 733</b>	<b>66 225</b>
<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	1	<b>45</b>	<b>49</b>	<b>59</b>
Inne wartości niematerialne i prawne		45	49	59
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>387</b>	<b>424</b>	<b>264</b>
Środki trwałe	2.1	387	424	264
urządzenia techniczne i maszyny		7	9	19
środki transportu		380	415	245
<b>Inwestycje długoterminowe</b>		<b>84 280</b>	<b>84 001</b>	<b>65 672</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	3.1	84 280	84 001	65 672
w jednostkach powiązanych	3.2	79 804	79 525	64 738
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3.2	4 476	4 476	934
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>264</b>	<b>259</b>	<b>230</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	264	259	230
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>7 993</b>	<b>7 951</b>	<b>25 783</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>1 630</b>	<b>994</b>	<b>1 391</b>
Należności od jednostek powiązanych	4.1	1 617	982	1 377
z tytułu dostaw i usług		1 617	982	1 377
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie	4.2	5	5	-
z tytułu dostaw i usług		5	5	-
Należności od pozostałych jednostek	4.3	8	7	14
z tytułu dostaw i usług		8	7	6
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych			-	8
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>6 302</b>	<b>6 923</b>	<b>24 362</b>
Krótkoterminowe aktywa finansowe		6 302	6 923	24 362
w jednostkach powiązanych	5.1	-	-	7 755
w pozostałych jednostkach	5.2	924	541	
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5.3	5 378	6 382	16 607
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6</b>	<b>61</b>	<b>34</b>	<b>30</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>92 969</b>	<b>92 684</b>	<b>92 008</b>

		31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>			
<b>Kapitał własny</b>		<b>88 827</b>	<b>88 557</b>	<b>88 140</b>
Kapitał zakładowy	7	4 130	4 130	4 130
Kapitał zapasowy		83 840	83 840	83 263
w tym nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji		21 363	21 363	21 363
Pozostałe kapitały rezerwowe		72	51	5
Zysk z lat ubiegłych		536	-	577
Zysk netto		249	536	165
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>4 142</b>	<b>4 127</b>	<b>3 868</b>
<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>260</b>	<b>229</b>	<b>228</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	260	229	228
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>3 568</b>	<b>3 546</b>	<b>3 418</b>
Wobec jednostek powiązanych	8.1	3 294	3 245	3 221
Wobec pozostałych jednostek	8.2	274	301	197
inne zobowiązania finansowe		274	301	197
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>314</b>	<b>352</b>	<b>222</b>
Wobec pozostałych jednostek		314	352	222
inne zobowiązania finansowe		110	109	66
z tytułu dostaw i usług	10	61	141	59
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		143	102	97
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>92 969</b>	<b>92 684</b>	<b>92 008</b>

## Rachunek zysków i strat za okres

Nota	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>		
- w tym od jednostek powiązanych	864	684
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>877</b>	<b>687</b>
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>(769)</b>	<b>(657)</b>
Amortyzacja	(45)	(33)
Zużycie materiałów i energii	(23)	(21)
Usługi obce	(192)	(179)
Podatki i opłaty	(5)	(3)
Wynagrodzenia	(378)	(334)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(105)	(72)
Pozostałe koszty rodzajowe	(21)	(15)
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	<b>108</b>	<b>30</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
Inne przychody operacyjne	-	5
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>-</b>	<b>(5)</b>
Inne koszty operacyjne	-	(5)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>108</b>	<b>30</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>224</b>	<b>202</b>
Odsetki	11 224	159
- w tym od jednostek powiązanych	197	115
Inne	-	43
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(32)</b>	<b>(23)</b>
Odsetki	12 (24)	(23)
- w tym od jednostek powiązanych	(20)	(21)
Inne	(8)	-
<b>Zysk brutto</b>	<b>300</b>	<b>209</b>
Podatek dochodowy	13 (51)	(44)
<b>Zysk netto</b>	<b>249</b>	<b>165</b>



## Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres

	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>88 557</b>	<b>87 970</b>	<b>87 970</b>
<b>Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	<b>4 130</b>	<b>4 130</b>	<b>4 130</b>
Zmiany kapitału podstawowego zwiększenia	-	-	-
<b>Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	<b>4 130</b>	<b>4 130</b>	<b>4 130</b>
<b>Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>83 840</b>	<b>83 263</b>	<b>83 263</b>
Zmiany kapitału zapasowego			
Zwiększenia (z tytułu)	-	577	-
-z podziału zysku	-	577	-
<b>Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>83 840</b>	<b>83 840</b>	<b>83 263</b>
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	<b>51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych			
Zwiększenia (z tytułu)	21	51	5
-warranty subskrypcyjne	21	51	5
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>72</b>	<b>51</b>	<b>5</b>
<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>577</b>	<b>-</b>
Zwiększenia	536		577
Zmniejszenia	-	(577)	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy	-	(577)	-
<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>536</b>	<b>-</b>	<b>577</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>249</b>	<b>536</b>	<b>165</b>
Zysk netto	249	536	165
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>88 827</b>	<b>88 557</b>	<b>88 140</b>
<b>Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku</b>	<b>88 827</b>	<b>88 557</b>	<b>88 140</b>

## Rachunek przepływów pieniężnych za okres

	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk netto</b>	<b>249</b>	<b>165</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>(803)</b>	<b>(431)</b>
Amortyzacja	45	33
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	8	(43)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(200)	(136)
Zmiana stanu rezerw	31	(44)
Zmiana stanu należności	(636)	(230)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(40)	(33)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(32)	17
Inne korekty	21	5
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(554)</b>	<b>(266)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>19</b>	<b>675</b>
Z aktywów finansowych, w tym:	19	675
w jednostkach pozostałych	19	-
w jednostkach powiązanych	-	675
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	553
- odsetki	-	122
<b>Wydatki</b>	<b>(439)</b>	<b>(1 365)</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4)	-
Na aktywa finansowe	(435)	(1 365)
w jednostkach powiązanych	(60)	(1 365)
w pozostałych jednostkach	(375)	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(420)</b>	<b>(690)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>-</b>	<b>44</b>
Inne wpływy finansowe	-	44
<b>Wydatki</b>	<b>(30)</b>	<b>(18)</b>
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(26)	(16)
Odsetki	(4)	(2)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(30)</b>	<b>26</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(1 004)</b>	<b>(930)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(1 004)</b>	<b>(930)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>6 382</b>	<b>17 537</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>5 378</b>	<b>16 607</b>

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 1. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>		
1 stycznia 2018 r.	128	128
Zwiększenia	-	-
<b>31 marca 2018 r.</b>	<b>128</b>	<b>128</b>
<b>Umorzenie</b>		
1 stycznia 2018 r.	(79)	(79)
Zwiększenia	(4)	(4)
<b>31 marca 2018 r.</b>	<b>(83)</b>	<b>(83)</b>
<b>Wartość netto</b>		
<b>1 stycznia 2018 r.</b>	<b>49</b>	<b>49</b>
<b>31 marca 2018 r.</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

### 2. Rzeczowe aktywa trwałe

#### 2.1. Zmiana środków trwałych

	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>				
1 stycznia 2018 r.	141	671	19	831
Zwiększenia	4	-	-	4
Zmniejszenia	-	-	-	-
<b>31 marca 2018 r.</b>	<b>145</b>	<b>671</b>	<b>19</b>	<b>835</b>
<b>Umorzenie</b>				
1 stycznia 2018 r.	(132)	(256)	(19)	(407)
Zwiększenia	(6)	(35)	-	(41)
Zmniejszenia	-	-	-	-
<b>31 marca 2018 r.</b>	<b>(138)</b>	<b>(291)</b>	<b>(19)</b>	<b>(448)</b>
<b>Wartość netto</b>				
<b>1 stycznia 2018 r.</b>	<b>9</b>	<b>415</b>	<b>-</b>	<b>424</b>
<b>31 marca 2018 r.</b>	<b>7</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>387</b>

Spółka na dzień 31 marca 2018 roku wykazuje środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu w wartości netto 380 tys. zł.

## 2.2. Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie za okres od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. wyniósł 4 tys. zł ( w całym 2017 r.: 8 tys. zł).

## 3. Inwestycje długoterminowe

### 3.1. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
<b>Wartość brutto</b>		
1 stycznia 2018 r.	84 001	<b>84 001</b>
Zwiększenia	279	<b>279</b>
Zmniejszenia	-	-
<b>31 marca 2018 r.</b>	<b>84 280</b>	<b>84 280</b>
<b>Wartość netto</b>		
<b>1 stycznia 2018 r.</b>	<b>84 001</b>	<b>84 001</b>
<b>31 marca 2018 r.</b>	<b>84 280</b>	<b>84 280</b>

### 3.2. Długoterminowe aktywa finansowe

w jednostkach powiązanych	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
Udziały lub akcje	61 404	61 404	61 404
Udzielone pożyczki	18 400	18 121	3 334
	<b>79 804</b>	<b>79 525</b>	<b>64 738</b>

Na dzień 31 marca 2018 roku Spółka w ramach pozycji *Długoterminowe aktywa finansowe wobec jednostek powiązanych* wykazuje między innymi udzieloną pożyczkę w kwocie 567 tys. euro, tj. 2.385 tys. zł.

w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
Udziały lub akcje	4 000	4 000	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe (certyfikaty inwestycyjne)	476	476	934
	<b>4 476</b>	<b>4 476</b>	<b>934</b>

### 3.3. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

#### Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone bezpośrednio

Stan na 31 marca 2018 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 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	4 403	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	7	100%	100%
<b>Spółki współzależne</b>					
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	4 000	80%	80%

**Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2018 r. i za okres 1 stycznia 2018 – 31 marca 2018 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	48	-	(2 584)	12 258	861
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	14 556	22	-	(876)	13 702	639
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	15 311	(23)	513	340	16 141	1 954
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	5 800	(740)	720	(827)	4 953	36
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	1 050	5	33	(1 506)	(418)	147
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	1 800	(10)	4 496	(550)	5 736	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	4 400	(34)	-	(485)	3 881	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	5	7	654	27	693	3

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
<b>Spółki współzależne</b>						
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	5 000	4 050	-	420	9 470	92

**Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2018 r. i za okres 1 stycznia 2018 – 31 marca 2018 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. *	9 840	1 743	-	40	26 804
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	10 745	1 776	-	9	27 887
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	45 391	4 448	-	92	69 083
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	18 682	3 648	-	1 797	27 325
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	593	45	-	149	220
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	123	1	-	2	5 860
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	-	5	-	12	3 916
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	5 254	1	-	14	6 159
<b>Spółki współzależne</b>					
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	13 737	4 302	-	1 689	28 450

Sprawozdania finansowe powyższych spółek przygotowywane są według przepisów Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) 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 2018 r.**

Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość udziałów	% posiadanych udziałów/ akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Marathon 2 Sp. z o.o.	Kraków	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	24*	47%*	47%*
Savia Karpaty Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	7 401*	47%*	47%*

\*47% udziałów w spółce Marathon 2 Sp. z o.o. posiada spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o., a 100% udziałów w spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. posiada spółka Marathon 2 Sp. z o.o.

**Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2018 r. i za okres 1 stycznia 2018 – 31 marca 2018 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
Marathon 2 Sp. z o.o.	50	(88)	5	(2 250)	(2 283)	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	3 544	11	844	9 202	13 601	823

**Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2018 r. i za okres 1 stycznia 2018 – 31 marca 2018 r.**

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Marathon 2 Sp. z o.o.	12 208	1	-	1	9 982
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	25 097	1 506	-	161	42 818

Sprawozdania finansowe powyższych spółek przygotowywane są według przepisów Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) 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 2018 r.

W bieżącym okresie nie dokonywano odpisów aktualizujących wartości udziałów/akcji.

**4. Należności krótkoterminowe****4.1. Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych**

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
<i>O okresie spłaty</i>			
Nieprzeterminowane (bieżące)	382	361	299
Przeterminowane do 1 miesiąca	360	265	209
Przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	536	291	363
Przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	339	65	400
Przeterminowane powyżej 6 miesięcy	-	-	106
<b>Stan należności netto</b>	<b>1 617</b>	<b>982</b>	<b>1 377</b>

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

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
O okresie spłaty			
Nieprzeterminowane (bieżące)	5	-	-
Przeterminowane do 1 miesiąca	-	5	-
<b>Stan należności netto</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>-</b>

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

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
O okresie spłaty			
Do 12 miesięcy	8	7	6
Przeterminowane powyżej 1 roku	369	369	369
	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>375</b>
Stan należności brutto	377	376	375
Odpis aktualizujący wartość należności	(369)	(369)	(369)
<b>Stan należności netto</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

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

	Pozostałe jednostki
1 stycznia 2018 r.	369
31 marca 2018 r.	<b>369</b>

## 5. Inwestycje krótkoterminowe

#### 5.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
Udzielone pożyczki	-	-	7 755

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

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
Udzielone pożyczki	924	541	-



### 5.3. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	378	21	32
Inne środki pieniężne	5 000	6 361	16 575
	<b>5 378</b>	<b>6 382</b>	<b>16 607</b>

## 6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
Ubezpieczenia	23	27	13
Prenumerata	1	2	2
Pozostałe	37	5	15
	<b>61</b>	<b>34</b>	<b>30</b>

## 7. Kapitał własny

### Struktura własności kapitału zakładowego

Na dzień 31 marca 2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu 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	10,90%	850 500	12,51%
Roman Wąsikiewicz	381 000	9,23%	714 750	10,51%
Jacek Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Beata Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Pozostali	1 424 000	34,47%	1 691 000	24,88%
	<b>4 130 000</b>	<b>100%</b>	<b>6 800 000</b>	<b>100%</b>

W dniu 23 i 24 stycznia 2018 r. Pan Roman Wąsikiewicz nabył za pośrednictwem systemu obrotu XWar łącznie 795 akcji zwykłych na okaziciela serii I stanowiących 0,02% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo do 795 głosów stanowiących 0,01% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Na dzień 31 marca 2018 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.030.000 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.

Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi. Z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.800.000 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.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 31 marca 2018 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
Mirostaw Koszany	672	0,02%	672	0,01%
Roman Wąsikiewicz	381 000	9,23%	714 750	10,51%

W dniu 15 stycznia 2018 r. Pan Mirostaw Koszany nabył 490 akcji serii I.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 marca 2018 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	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Bogumił Tokarz	450 000	10,90%	850 500	12,51%

### 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.

## 8. Zobowiązania długoterminowe

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

	31 marca 2018 r.
Przypadające do spłaty	
Powyżej 1 roku do 3 lat	3 294

W pozycji *Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych* na dzień bilansowy Spółka wykazuje kwotę pożyczki otrzymanej od podmiotu powiązanego w wysokości 783 tys. euro (3.294 tys. zł):

- 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 listopad 2019 r., pozostało do spłaty 159 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 listopad 2019 r., pozostało do spłaty 624 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).

## 8.2. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

Inne zobowiązania finansowe (leasing finansowy)	31 marca 2018 r.
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 3 lat	213
Powyżej 3 do 5 lat	61
	<b>274</b>
<i>Przypadające do spłaty do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)</i>	110

## 9. Zmiany istotnych wartości szacunkowych

Na dzień	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	476	476	934
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	264	259	230
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	260	229	228
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369

## 10. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 61 tys. zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	-	-	8	-	<b>8</b>
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	-	-	-	197	<b>197</b>
Odsetki od lokat bankowych	19	-	-	-	<b>19</b>
	<b>19</b>	-	<b>8</b>	<b>197</b>	<b>224</b>

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Powyżej 12 miesiący	
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	1	19	66	29	115
Odsetki od lokat bankowych	44	-	-	-	44
	<b>45</b>	<b>19</b>	<b>66</b>	<b>29</b>	<b>159</b>

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Powyżej 12 miesiący	
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	(20)	(20)
Odsetki od leasingu	(4)	-	-	-	(4)
	<b>(4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20)</b>	<b>(24)</b>

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Powyżej 12 miesiący	
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	(21)	(21)
Odsetki od leasingu	(2)	-	-	-	(2)
	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(21)</b>	<b>(23)</b>

## 13. Podatek dochodowy od osób prawnych

### 13.1. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
Podatek dochodowy bieżący		25	65
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego		(26)	(21)
	<b>51</b>	<b>154</b>	<b>44</b>

## 13.2. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2018 do 31 marca 2018	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2017 do 31 marca 2017
<b>Zysk brutto</b>	<b>300</b>	<b>690</b>	<b>209</b>
<b>Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania</b>			
Odsetki otrzymane	1	138	128
Amortyzacja NKUP	34	99	21
Reprezentacja i reklama NKUP	-	13	1
Podatki i opłaty NKUP	1	7	-
Pozostałe koszty NKUP	14	15	9
Pozostałe koszty operacyjne NKUP	-	2	-
Koszty finansowe NKUP (odsetki, leasing, odpis wartości certyfikatów inwestycyjnych, różnice kursowe NKUP)	32	549	23
Usługi obce NKUP	-	18	-
Inne przychody otrzymane (zwrot podatku od nieruchomości)	-	255	255
Wynagrodzenia NKUP	24	77	5
<b>Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania razem</b>	<b>106</b>	<b>1 173</b>	<b>442</b>
<b>Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania</b>			
Raty leasingowe i koszty usług obcych (usługi pozabilansowe)	30	241	114
Odsetki naliczone (bank i pożyczkobiorcy)	205	500	114
ZUS pozabilansowy	6	19	5
KUP nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne NP. (zwrot podatku od nieruchomości)	-	1	-
KUP umorzonych certyfikatów inwestycyjnych, różnice kursowe NP	-	-	43
<b>Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania razem</b>	<b>241</b>	<b>761</b>	<b>276</b>
<b>Dochód do opodatkowania</b>	<b>165</b>	<b>1 102</b>	<b>375</b>
<b>Strata z lat ubiegłych</b>	<b>-</b>	<b>(35)</b>	<b>(35)</b>
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>165</b>	<b>1 067</b>	<b>340</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>25</b>	<b>203</b>	<b>65</b>

## 13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Na dzień	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
<b>Ujemne różnice przejściowe:</b>			
Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań	290	267	208
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	1 072	1 072	614
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369
Różnice kursowe niezrealizowane	8	-	-
Koszty przesunięte do podatku na następny okres	18	19	19
<b>Ujemne różnice przejściowe razem</b>	<b>1 757</b>	<b>1 727</b>	<b>1 210</b>
<b>Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:</b>			
Strata podatkowa 2013 r. (ogółem)	-	70	70
Rozliczona/ przedawniona część straty podatkowej	-	(70)	(70)
Strata podatkowa 2013 r. do rozliczenia	-	-	-
<b>Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>264</b>	<b>259</b>	<b>230</b>
<b>Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>264</b>	<b>259</b>	<b>230</b>
<b>Dodatnie różnice przejściowe:</b>			
Naliczone, a nieotrzymane odsetki od należności	1 736	1 529	1 157
Różnice kursowe niezrealizowane	-	-	43
<b>Dodatnie różnice przejściowe razem</b>	<b>1 736</b>	<b>1 529</b>	<b>1 200</b>
<b>Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>260</b>	<b>229</b>	<b>228</b>
<b>Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>264</b>	<b>259</b>	<b>230</b>
<b>Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>260</b>	<b>229</b>	<b>228</b>
<b>Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>(26)</b>	<b>49</b>	<b>21</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat</b>	<b>(26)</b>	<b>49</b>	<b>21</b>

## 14. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.
<i>Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:</i>			
- poniesione w roku	4	8	-
- planowane na następny rok	-	-	-

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

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

	31 marca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
Należności z tytułu pożyczek udzielonych:			
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji długoterminowe aktywa finansowe	18 400	18 121	3 334
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe	924	541	7 755
	<b>19 324</b>	<b>18 662</b>	<b>11 089</b>

## 16. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

### 16.1. Saldo rozrachunków na dzień 31 marca 2018 r.

	Należności (w tym pożyczki)	Zobowiązania (w tym pożyczki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	375	669
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	318	2 625
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	4 989	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	13	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	5 254	-
BIK Property 1 Sp. z o.o.	123	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	593	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	8 352	-
	<b>20 017</b>	<b>3 294</b>

## 16.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r.

	Przychody ze sprzedaży	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	182	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	140	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	381	38
Savia Karpaty Sp. z o.o.	32	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	1	52
BIK Property 1 Sp. z o.o.	1	2
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	1	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	2	7
Marathon 2 Sp. z o.o.	1	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	123	98
	<b>864</b>	<b>197</b>

## 16.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r.

	Zakup usług	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	16	4
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	-	16
	<b>16</b>	<b>20</b>

## 17. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. wyniósł 13 osób (pracownicy umysłowi).

## 18. 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 do 31 marca 2018 r. 56 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 54 tys. zł, w całym roku 2017: 219 tys. zł):

- Mirosław Koszany 33 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 33 tys. zł, w całym roku 2017: 130 tys. zł),
- Roman Wąsikiewicz 23 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 21 tys. zł, w całym roku 2017: 89 tys. zł).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 r. 44 tys. zł ((w analogicznym okresie 2017 r. 32 tys. zł, w całym roku 2017: 159 tys. zł)

- Jacek Kłeczek 6 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 6 tys. zł, w całym roku 2017: 24 tys. zł),
- Krzysztof Szewczyk 6 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 6 tys. zł, w całym roku 2017: 24 tys. zł),
- Bogumił Tokarz 6 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 6 tys. zł, w całym roku 2017: 24 tys. zł),



- Łukasz Wąsikiewicz 6 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 6 tys. zł, w całym roku 2017: 25 tys. zł),
- Łukasz Koterwa 11 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 6 tys. zł, w całym roku 2017: 36 tys. zł),
- Andrzej Hopko 9 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 2 tys. zł, w całym roku 2017: 26 tys. zł).

W latach 2018 i 2017 nie udzielano pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Kraków, dnia 15 maja 2018 r.

Mirosław Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu