



**BIURO INWESTYCJI  
KAPITAŁOWYCH**



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

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY  
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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 30 czerwca 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. Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....</b>	<b>41</b>
<b>IV. Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. ....</b>	<b>43</b>
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego .....	44
Bilans .....	45
Rachunek zysków i strat .....	47
Zestawienie zmian w kapitale własnym .....	48
Rachunek przepływów pieniężnych .....	49
Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	50
<b>V. Grupa Kapitałowa Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Sprawozdanie Zarządu z działalności za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku .....</b>	<b>65</b>
1. Wprowadzenie.....	66
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA i jej jednostce dominującej .....	66
3. Opis działalności Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....	67
4. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....	71
5. Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ryzyka i zagrożenia .....	76
6. Wskazanie Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu .....	81
7. Pozostałe informacje .....	83
8. Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....	83

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

Do przeliczenia danych skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2018 r. oraz 31 grudnia 2017 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	30 czerwca 2018	31 grudnia 2017
Średni kurs eur/pln na dzień	4,3616	4,1709

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

Na dzień	30 czerwca 2018	30 czerwca 2018	31 grudnia 2017	31 grudnia 2017
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	219 980	50 436	201 977	48 425
Aktywa obrotowe	13 112	3 006	11 120	2 666
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	99 715	22 862	91 944	22 044
Zobowiązania długoterminowe	56 634	12 985	104 778	25 121
Zobowiązania krótkoterminowe	73 461	16 843	14 056	3 370
<b>Liczba akcji w tys. szt.</b>	<b>4 130</b>		<b>4 130</b>	

Do przeliczenia danych skróconego śródrocznego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat i sprawozdania z innych całkowitych dochodów oraz do przeliczenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. oraz za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 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 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,2395	4,2474

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

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	9 225	2 176	8 719	2 053
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	10 389	2 451	(5 138)	(1 210)
Zysk/ (strata) na działalności operacyjnej	15 377	3 627	(1 987)	(468)
Przychody / (koszty) finansowe netto	(5 990)	(1 413)	3 016	710
Zysk przed opodatkowaniem	9 786	2 308	755	178
<b>Zysk netto</b>	<b>8 517</b>	<b>2 009</b>	<b>581</b>	<b>137</b>

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.  
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. w tys. EUR
Zysk netto przypadający na właściciela jednostki dominującej	7 554	1 782	77	18
Inne całkowite dochody ogółem	6	1	(222)	(52)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>8 523</b>	<b>2 010</b>	<b>359</b>	<b>85</b>
Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	1,83	0,43	0,02	0,00
Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	1,81	0,43	0,02	0,00

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

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. w tys. EUR
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	2 693	635	4 549	1 071
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(11 259)	(2 656)	(5 898)	(1 389)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	7 177	1 693	(3 816)	(898)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(1 389)</b>	<b>(328)</b>	<b>(5 165)</b>	<b>(1 216)</b>



**BIK**

**BIURO INWESTYCJI  
KAPITAŁOWYCH**

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

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.

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

Nota	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	
Przychody ze sprzedaży	5	9 225	8 719	4 769	4 382
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	14	10 389	(5 138)	9 443	2 579
Pozostałe przychody	6	1 883	51	1 879	11
Zużycie materiałów i energii		(1 233)	(1 134)	(609)	(541)
Usługi obce		(2 099)	(2 065)	(1 152)	(900)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	7	(1 406)	(1 077)	(776)	(541)
Amortyzacja		(116)	(101)	(58)	(51)
Podatki i opłaty		(1 075)	(1 066)	(537)	(533)
Pozostałe koszty	8	(191)	(176)	(65)	(123)
<b>Zysk/ (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>15 377</b>	<b>(1 987)</b>	<b>12 894</b>	<b>4 283</b>
Przychody finansowe	9	59	4 598	31	131
Koszty finansowe	9	(6 049)	(1 582)	(4 492)	(950)
<b>Przychody / (Koszty) finansowe netto</b>		<b>(5 990)</b>	<b>3 016</b>	<b>(4 461)</b>	<b>(819)</b>
<b>Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>399</b>	<b>(274)</b>	<b>545</b>	<b>(274)</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>9 786</b>	<b>755</b>	<b>8 978</b>	<b>3 190</b>
Podatek dochodowy	10	(1 269)	(174)	(1 099)	(555)
<b>Zysk netto</b>		<b>8 517</b>	<b>581</b>	<b>7 879</b>	<b>2 635</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>					
- właścicieli jednostki dominującej		<b>7 554</b>	77	<b>7 097</b>	1 955
- udziały niekontrolujące		<b>963</b>	504	<b>782</b>	680
<b>Zysk netto</b>		<b>8 517</b>	<b>581</b>	<b>7 879</b>	<b>2 635</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 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
<b>Inne całkowite dochody - pozycje, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat</b>				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - zmiana wartości godziwej	7	(274)	7	(274)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	10 (1)	52	(1)	52
<b>Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy</b>	<b>6</b>	<b>(222)</b>	<b>6</b>	<b>(222)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy</b>	<b>8 523</b>	<b>359</b>	<b>7 885</b>	<b>2 413</b>
<b>Całkowite dochody przypadające na</b>				
- właścicieli jednostki dominującej	7 560	(145)	7 103	1 733
- udziały niekontrolujące	963	504	782	680
<b>Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy</b>	<b>8 523</b>	<b>359</b>	<b>7 885</b>	<b>2 413</b>
<b>Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)</b>	<b>24 1,83</b>	<b>0,02</b>	<b>1,72</b>	<b>0,47</b>
<b>Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)</b>	<b>1,81</b>	<b>0,02</b>	<b>1,70</b>	<b>0,47</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

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	30 czerwca 2018	31 grudnia 2017
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	437	535
Wartości niematerialne i wartość firmy	12	57	66
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13	1 162	199
Nieruchomości inwestycyjne	14	209 352	192 722
Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności	15	5 856	5 457
Inne długoterminowe aktywa finansowe	16	483	476
Inne inwestycje długoterminowe	17	1 961	1 876
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	672	646
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>219 980</b>	<b>201 977</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	5 952	2 982
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	20	952	541
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	6 208	7 597
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>13 112</b>	<b>11 120</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>233 092</b>	<b>213 097</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	24	4 130	4 130
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowy		1 986	1 775
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(905)	(911)
Zyski zatrzymane		73 141	65 587
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>99 715</b>	<b>91 944</b>
Kapitał udziałów niekontrolujących		3 282	2 319
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>102 997</b>	<b>94 263</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	11 420	10 198
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	26	44 445	93 459
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	27	769	1 121
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>56 634</b>	<b>104 778</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	5 661	8 394
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	26	67 793	5 555
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		7	107
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>73 461</b>	<b>14 056</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>130 095</b>	<b>118 834</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>233 092</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	-	-	-	-	7 554	7 554	963	<b>8 517</b>
Inne całkowite dochody				6	-	6	-	<b>6</b>
<b>Całkowite dochody netto ogółem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 554</b>	<b>7 560</b>	<b>963</b>	<b>8 523</b>
<b>Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>211</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>211</b>	<b>-</b>	<b>211</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2018 r.</b>	<b>4 130</b>	<b>21 363</b>	<b>1 986</b>	<b>(905)</b>	<b>73 141</b>	<b>99 715</b>	<b>3 282</b>	<b>102 997</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 netto	-	-	-	-	77	77	504	<b>581</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(222)	-	(222)	-	<b>(222)</b>
<b>Całkowite dochody netto ogółem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(222)</b>	<b>77</b>	<b>(145)</b>	<b>504</b>	<b>359</b>
<b>Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>20</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2017 r.</b>	<b>4 130</b>	<b>21 363</b>	<b>1 744</b>	<b>(719)</b>	<b>61 184</b>	<b>87 702</b>	<b>2 802</b>	<b>90 504</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 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>9 786</b>	<b>755</b>
<b>Korekty</b>		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	116	101
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	3 894	(4 280)
Koszty finansowe	1 427	1 492
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(10 389)	5 138
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	<b>23.1</b> (3 933)	(351)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	1 925	1 541
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	(352)	(173)
Wycena transakcji IRS i forward	669	(228)
Wycena udziałów metodą praw własności	(399)	274
Pozostałe korekty	89	161
Podatek dochodowy (zapłacony)/ otrzymany	(140)	119
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>2 693</b>	<b>4 549</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy inwestycyjne</b>	<b>148</b>	<b>-</b>
Splacone pożyczki	148	-
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	<b>(11 407)</b>	<b>(5 898)</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(8)	(4)
Poniesione nakłady na nieruchomości inwestycyjnych	(10 859)	(1 094)
Nabycie udziałów	-	(4 000)
Udzielone pożyczki	(540)	(800)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(11 259)</b>	<b>(5 898)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy finansowe</b>	<b>13 980</b>	<b>86</b>
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	<b>23.2</b> 13 941	-
Inne wpływy finansowe	39	86
<b>Wydatki finansowe</b>	<b>(6 803)</b>	<b>(3 902)</b>
Splata kredytów i pożyczek	<b>23.3</b> (5 384)	(2 360)
Odsetki zapłacone	(1 348)	(1 470)
Płatności leasingowe	(71)	(72)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>7 177</b>	<b>(3 816)</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(1 389)</b>	<b>(5 165)</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 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
<b>Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>			
Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej		(1 389)	(5 165)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		7 597	18 221
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca		6 208	13 056

## 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 30 czerwca 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 30 czerwca 2018 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 10 jednostek zależnych.

Na dzień 30 czerwca 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 or is intended for the operation of projects related to the construction of buildings and the rental of surface of built real estate.

Other than the Dominant Entity in the Group Capital Structure, the following entities were included:

- as of June 30, 2018.

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

- as of December 31, 2017.

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

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/ nabycia, Metoda konsolidacji
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

\* 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 30 czerwca 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	381 520	9,24%	715 270	10,52%
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	1 423 480	34,46%	1 690 480	24,87%
	<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 30 czerwca 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	381 520	9,24%	715 270	10,52%

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 oraz dnia 29 maja 2018 roku 520 akcji serii I.

Dnia 2 sierpnia 2018 r. Pan Miroslaw Koszany oraz Pan Roman Wąsikiewicz nabyli warranty subskrypcyjne serii A w liczbie odpowiednio po 3.886 każdy, z prawem do objęcia akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 30.06.2018 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 30 czerwca 2018 roku, wyniki jej działalności za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2018 roku oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 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 niezmiennie 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.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w roku 2018:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”,
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz Zmiany do MSSF 15,
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”,
- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2014-2016- MSSF1, MSR 28,
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”,
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”,
- KIMSF 22 „Transakcje w Obcej Walucie oraz Zaliczki”.

Powyższe 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).

Następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, przy czym nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku). MSSF 16 zastępuje MSR 17 „Leasing” i zgodnie z jego zapisami umowa ma charakter leasingu jeśli w zamian za wynagrodzenie przekazywane jest prawo do kontroli użytkowania danego składnika aktywów. Prawo do użytkowania podlega amortyzacji. U leasingobiorców MSSF 16 odchodzi od klasyfikacji leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego, zasadniczo odpowiadający modelowi księgowemu stosowanemu dla leasingów finansowych. Ujęcie umów po stronie leasingodawcy pozostanie zasadniczo niezmienione. Standard ten wprowadza nowe wytyczne służące ocenie, czy umowa jest lub zawiera leasing, oparte o prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów.

Grupa dokonała wstępnej analizy wpływu MSSF 16 na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe i nie oczekuje, aby był on znaczący. Grupa jako leasingobiorca występuje w przypadku leasingu samochodów służbowych oraz posiadając prawo wieczystego użytkowania gruntów – Grupa na dzień dzisiejszy już klasyfikuje te umowy leasingu jako leasing finansowy.

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe, gdyż Grupa nie ma aktywów finansowych z opcją przedpłaty.

Ponadto, następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowa interpretacja zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania przez UE:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”. Nie oczekuje się, aby omawiany przejściowy standard miał znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ponieważ obejmuje on jedynie jednostki stosujące MSSF po raz pierwszy.
- MSSF 17 “Umowy Ubezpieczeniowe”. Grupa nie oczekuje, aby standard miał znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe ponieważ nie działa w branży ubezpieczeniowej.
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe” oraz do MSR 28 „Jednostki Stowarzyszone”- sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a spółką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Grupa nie oczekuje, aby zmiany miały istotny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ponieważ Grupa nie przewiduje przeprowadzania transakcji objętych zmienionymi wytycznymi.
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze (zmiany, ograniczenia lub rozliczenia planu)”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2015-2017 – ulepszenia do standardów MSSF 3, MSSF 11. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- KIMSF 23 „Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego”. Grupa nie oczekuje, aby KIMSF 23 miał znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

## 4. Segmenty operacyjne

Na dzień 30 czerwca 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 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. przychody od żadnego z klientów zewnętrznych wynajmującego powierzchnię magazynowo- biurową nie przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów operacyjnych Grupy, od jednego z klientów przekroczyły 10% samych przychodów ze sprzedaży (wyniosły 940 tys. zł).

## 5. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	9 199	8 712	4 769	4 377
Pozostałe	26	7	-	5
	<b>9 225</b>	<b>8 719</b>	<b>4 769</b>	<b>4 382</b>

## 6. Pozostałe przychody

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Kary umowne	1 878	-	1 878	-
Pozostałe	5	51	1	11
	<b>1 883</b>	<b>51</b>	<b>1 879</b>	<b>11</b>

## 7. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Wynagrodzenia	(990)	(890)	(487)	(441)
Ubezpieczenia społeczne	(175)	(154)	(85)	(76)
Wycena programu motywacyjnego	(211)	(20)	(190)	(15)
Pozostałe świadczenia	(30)	(13)	(14)	(9)
	<b>(1 406)</b>	<b>(1 077)</b>	<b>(776)</b>	<b>(541)</b>

## 8. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Kary umowne	(84)	-	-	-
Inne koszty rodzajowe	(97)	(81)	(57)	(45)
Pozostałe	(10)	(95)	(8)	(78)
	<b>(191)</b>	<b>(176)</b>	<b>(65)</b>	<b>(123)</b>

## 9. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokał, pożyczek	59	90	31	45
Różnice kursowe netto	-	4 280	-	-
Wycena transakcji IRS	-	228	-	86
<b>Przychody finansowe</b>	<b>59</b>	<b>4 598</b>	<b>31</b>	<b>131</b>
Odsetki, w tym:				
- od kredytów i pożyczek	(1 294)	(1 355)	(656)	(660)
- leasingowe	(142)	(141)	(71)	(70)
Różnice kursowe netto	(3 894)	-	(3 120)	(144)
Wycena transakcji IRS i forward	(669)	-	(605)	-
Pozostałe koszty finansowe	(50)	(86)	(40)	(76)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(6 049)</b>	<b>(1 582)</b>	<b>(4 492)</b>	<b>(950)</b>
<b>Przychody / (Koszty) finansowe netto</b>	<b>(5 990)</b>	<b>3 016</b>	<b>(4 461)</b>	<b>(819)</b>

## 10. Podatek dochodowy

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

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

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Podatek dochodowy bieżący	(73)	(149)	(32)	(60)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(1 196)	(25)	(1 067)	(495)
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>(1 269)</b>	<b>(174)</b>	<b>(1 099)</b>	<b>(555)</b>

#### Efektywna stopa podatkowa

	%		%		%		%	
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>9 786</b>		<b>755</b>		<b>8 978</b>		<b>3 190</b>	
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową*	(15%)	(1 468)	(19%)	(144)	(15%)	(1 347)	(19%)	(606)
Pozostałe	2%	199	(4%)	(30)	3%	248	2%	51
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>(13%)</b>	<b>(1 269)</b>	<b>(23%)</b>	<b>(174)</b>	<b>(12%)</b>	<b>(1 099)</b>	<b>(17%)</b>	<b>(555)</b>

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

Na dzień 30 czerwca 2018 r. zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 7 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r. wystąpiły zobowiązania w kwocie 107 tys. zł).

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

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat (+/-)	(1)	52	(1)	52
<b>Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach</b>	<b>(1)</b>	<b>52</b>	<b>(1)</b>	<b>52</b>

## 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	9	-	-	9
Zmniejszenia	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2018 r.</b>	<b>140</b>	<b>1 429</b>	<b>44</b>	<b>1 613</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	(13)	(94)	-	(107)
Zmniejszenia	-	-	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2018 r.</b>	<b>(131)</b>	<b>(1 001)</b>	<b>(44)</b>	<b>(1 176)</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 30 czerwca 2018 r.</b>	<b>9</b>	<b>428</b>	-	<b>437</b>

### Zabezpieczenia

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2018 r. 428 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 30 czerwca 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	-	(9)	(9)
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 30 czerwca 2018 r.</b>	<b>-</b>	<b>(93)</b>	<b>(93)</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 30 czerwca 2018 r.</b>	<b>17</b>	<b>40</b>	<b>57</b>

## 13. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują długoterminowe rozliczenia kosztów związanych z pozyskaniem określonych umów najmu, które ujmowane są w wyniku, w okresie zbieżnym z naliczeniem przychodów ze wspomnianych umów najmu i na dzień 30 czerwca 2018 r. wynoszą 1.162 tys. zł (31 grudnia 2017 r.: 199 tys. zł).

## 14. Nieruchomości inwestycyjne

### 14.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>417</b>	<b>908</b>
Nabycie	6 241	13 533
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(6 241)	(14 024)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>417</b>	<b>417</b>

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2018 r. koszty finansowania zewnętrznego uwzględniane w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosły 181 tys. zł (w 2017 roku 237 tys. zł).

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

	30 czerwca 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	6 241	14 024
Zmiana wartości godziwej	10 389	(5 299)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>208 935</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., za wyjątkiem wyceny nieruchomości Centrum Logistyczne Sosnowiec II, której wycena rzeczoznawcy została przygotowana w maju 2018 r. po uzyskaniu końcowego pozwolenia na użytkowanie obiektu.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. Zarząd dokonał aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych. W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. miała miejsce znacząca zmiana kursu EUR/PLN - wzrost kursu z poziomu 4,1709 EUR/PLN do poziomu 4,3616 EUR/PLN tj. deprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 0,1907 PLN. Osłabienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR. W związku zarówno z aktualizacją parametrów wyceny, jak i z przeliczeniem wartości nieruchomości wyrażonej w EUR na PLN po kursie z dnia 30 czerwca 2018 r. rozpoznano wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 10.389 tys. zł.

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 30 czerwca 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

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

**na 30 czerwca 2018 r:**

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.06.2018 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 000	900	Od € 3,85 do € 10,29 /m2 (€ 5,17 /m2)	8,00%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtunki)- obiekt magazynowo- biurowy	25 300	900	Od € 3,46 do € 10,29 /m2 (€ 3,97 /m2)	7,75%
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	70 700	-	Od € 1,85 do € 10,29 /m2 (€ 2,86 /m2)	7,75%
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	29 490	40	Od € 2,65 do € 9,50 /m2 (€ 3,60 /m2)	7,25%
Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)- obiekt handlowy	43 200	1 700	Od € 4,10 do € 23,63 /m2 (€ 10,04 /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 – Półtunki)- 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 – Biąta (Bielsko- Biąta)- 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 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 30 czerwca 2018 r. 195.700 tys. zł (31 grudnia 2017 r.: 176.000 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

**14.3. Nieruchomości niewynajmowane (prawo wieczystego użytkowania gruntów, grunty własne)**

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.06.2018 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	-
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 hipotetycznej 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 Miejsowego 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.

## 15. 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 30 czerwca 2018 r. wycenianych metodą praw własności wynosi 5.856 tys. zł, z czego zysk za okres sprawozdawczy przypisana Jednostce Dominującej jest równa 399 tys. zł (na 31 grudnia 2017 r. zysk 1.457 tys. zł).

## 16. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 30 czerwca 2018 r. o wartości 483 tys. zł (31 grudnia 2017 r.: 476 tys. zł).

## 17. Inne inwestycje długoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 30 czerwca 2018 r. 1.961 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).

## 18. Podatek odroczony

### 18.1. 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	
	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Nieruchomości inwestycyjne	62	62	(13 205)	(11 177)	(13 143)	(11 115)
Różnice kursowe	520	-	(40)	(185)	480	(185)

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 007	793	(703)	(607)	304	186
Leasing finansowy	442	443	-	-	442	443
Pozostałe	285	264	(408)	(178)	(123)	86
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 292	1 033	-	-	1 292	1 033
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	3 608	2 595	(14 356)	(12 147)	(10 748)	(9 552)
Kompensata	(2 936)	(1 949)	2 936	1 949	-	-
<b>Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>672</b>	<b>646</b>	<b>(11 420)</b>	<b>(10 198)</b>	<b>(10 748)</b>	<b>(9 552)</b>

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane przede wszystkim w rachunku zysków lub strat. W innych całkowitych dochodach rozpoznano rezerwę na odroczony podatek w kwocie 1 tys. zł w związku z aktualizacją wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

	Wartość netto			Wartość netto
	1 stycznia 2018 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	30 czerwca 2018 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(11 115)	(2 028)	-	(13 143)
Różnice kursowe	(185)	665	-	480
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	186	118	-	304
Leasing finansowy	443	(1)	-	442
Pozostałe	86	(208)	(1)	(123)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 033	259	-	1 292
	<b>(9 552)</b>	<b>(1 195)</b>	<b>(1)</b>	<b>(10 748)</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>

## 18.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty. Na dzień 30 czerwca 2018 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto, które mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 7.784 tys. zł- w tym ujęty wynik podatkowy za pierwsze półrocze roku 2018 (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 6.217 tys. zł).

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

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	2 146	1 414
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	497	1 448
Pozostałe należności i inne aktywa	3 309	120
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>5 952</b>	<b>2 982</b>

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe są przedstawione w kwotach netto- na dzień 30 czerwca 2018 r. odpis aktualizujący należności wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 380 tys. zł).

## 20. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują pożyczkę na kwotę 952 tys. zł udzieloną przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. dla spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

## 21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Środki pieniężne w kasie	1	6
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 207	960
Lokaty krótkoterminowe	5 000	6 631
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>6 208</b>	<b>7 597</b>

## 22. Aktywa warunkowe

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. w ramach prowadzonej inwestycji i rozliczenia kontraktu na prace 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, naliczyła Generalnemu Wykonawcy (firmie AWBUD S.A.) karę umowną za zwłokę w niedotrzymaniu kluczowych terminów umownych.

Łączna wysokość naliczonej kary wyniosła 2.817 tys. zł. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. skorzystała z zabezpieczenia ww. umowy w postaci gwarancji bankowej dostarczonej przez Generalnego Wykonawcę i w lipcu br. uzyskała środki pieniężne z wypłaty niniejszej gwarancji na poczet naliczonej kary w wysokości 1.878 tys. zł. Ponieważ wpływ pozostałej kwoty kary tj. 939 tys. zł Grupa szacuje jako prawdopodobny, ale nie pewny, kwotę tą Grupa nie rozpoznała dotychczas jako pozostały przychód operacyjny i prezentuje jako aktywo warunkowe.

## 23. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Zmiana stanu krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług	(732)	(542)
Zmiana długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	(963)	-
Zmiana stanu należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (bez podatku dochodowego)	951	1 490
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(1 311)	(1 299)
Inne	(1 878)	-
	<b>(3 933)</b>	<b>(351)</b>

### 23.2. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Kredyt budowlany/inwestycyjny na realizację inwestycji Centrum logistyczne Sosnowiec II	11 490	-
Kredyt odnawialny na vat	2 451	-
	<b>13 941</b>	<b>-</b>

### 23.3. Spłata kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Spłata rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych	(2 292)	(2 360)
Spłata kredytu odnawialnego na vat	(3 092)	-
	<b>(5 384)</b>	<b>(2 360)</b>

## 24. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	30 czerwca 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 30 czerwca 2018 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych.

Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej 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.

Z akcjami Spółki 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:

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

W przypadku spełnienia w danym roku realizacji programu tylko przesłanki określonej w pkt. 1, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok 20% warrantów. W przypadku spełnienia w danym roku realizacji Programu tylko przesłanki z pkt. 2, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok 80% warrantów. W przypadku łącznego spełnienia w danym roku realizacji Programu przesłanki określonej w pkt.1 i 2, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok 100% warrantów. Jeżeli w danym roku realizacji Programu nie zostanie spełniona przynajmniej jedna z przesłanek - uprawnienie za dany rok nie przysługuje.

Rada Nadzorcza po zatwierdzeniu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za dany rok realizacji Programu, stwierdzi, czy zostały spełnione opisane powyżej



przesłanki, ustali łączną liczbę akcji serii J, których prawo objęcia przysługiwać będzie uczestnikom Programu za dany rok realizacji Programu, ustali liczbę warrantów przypadających na każdego uczestnika Programu (każdy warrant uprawnia do objęcia 1 akcji serii J). Uczestnicy Programu otrzymują uprawnienie do objęcia łącznie nie więcej niż 69.000 Akcji Spółki we wszystkich latach realizacji Programu. Przyjmuje się, że co do zasady na każdy rok realizacji Programu przewidzianych jest 23.000 Akcji. Maksymalnie, uczestnicy Programu mogą otrzymać w danym roku realizacji Programu:

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

Spółka wyemitowała 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J, które staną się instrumentami rozdawniczymi 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 30 czerwca 2018 r. dokonano aktualizacji wyceny i 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) 289 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 51 tys. zł rozpoznano w okresie od lutego do 31 grudnia 2017 r. oraz 158 tys. zł w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2018 r.
- dla II transzy (23.000 uprawnień) 288 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 53 tys. zł w okresie od lutego do 30 czerwca 2018 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2019 r.

Inne przyjęte założenia w modelu wyceny:

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

Dnia 5 czerwca 2018 r. Rada Nadzorcza ustaliła, że zostały spełnione przesłanki do uzyskania uprawnienia objęcia 80% warrantów subskrypcyjnych serii A za pierwszy rok obowiązywania Programu Motywacyjnego tj. do uzyskania uprawnienia objęcia łącznie 18.400 warrantów subskrypcyjnych.

### 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.

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

Na dzień 30 czerwca 2018 r. oraz na dzień 30 czerwca 2017 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	30 czerwca 2018 r.	30 czerwca 2017 r.
Zysk/(strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	7 554	77
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	4 173 197	4 130 000
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	1,83	0,02
rozwodniony	1,81	0,02

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

### 26.1. Zobowiązania długoterminowe

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zabezpieczone kredyty	34 863	83 931
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 382	1 354
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 935	4 833
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 265	3 341
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>44 445</b>	<b>93 459</b>



## 26.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	67 633	5 393
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	160	162
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>67 793</b>	<b>5 555</b>

W nawiązaniu do wytycznych MSR 1 pkt. 74 Grupa dokonała na dzień 30 czerwca 2018 r. przekwalifikowania zobowiązań z tytułu zawartych długoterminowych umów kredytowych przez 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. na zobowiązania krótkoterminowe.

Spółki te regulują na bieżąco wszelkie finansowe zobowiązania wynikające z umów kredytowych, spłacają terminowo comiesięczne raty kapitałowo- odsetkowe od ww. kredytów, jednakże na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2018 r. nie spełniają niektórych warunków kredytowych (tzw. kowenantów).

W przypadku nie spełnienia przez daną spółkę któregokolwiek z kowenantów wymienionych w umowach kredytowych, zapisy tychże umów przewidują dla banku finansującego możliwość:

- zażądania od spółek przedstawienia programu usunięcia przypadku naruszenia,
- zażądania podjęcia określonych czynności,
- podwyższenia marży kredytowej,
- wypowiedzenia umów kredytowych z 30 dniowym okresem wypowiedzenia.

Pomimo niespełnienia przez wspomniane spółki niektórych kowenantów, bank finansujący do dnia dzisiejszego nie skorzystał z powyżej opisanych opcji określonych w umowach kredytowych, ani nie planuje podwyższyć marży kredytowej i tym bardziej wypowiedzieć spółkom zawartych umów kredytowych. Stanowisko to bank potwierdził pismem z dnia 30 sierpnia 2018 r., wskazując wprost, iż bank wyjaśnia wraz ze spółkami przyczyny zaistniałej sytuacji i nie skorzystał, ani nie skorzysta (w tym w szczególności w ciągu 12 następujących miesięcy od dnia 30 września 2018 r.) z uprawnień wynikających z umów kredytowych, w tym do ich wypowiedzenia. Pismo to jednak zostało przez Grupę uzyskane po dniu bilansowym tj. po 30 czerwca 2018 r., zatem zgodnie z wytycznymi MSR 1, Grupa tymczasowo prezentuje te kredyty jako zobowiązania krótkoterminowe. Ponieważ data otrzymanego pisma jest przed kolejnym dniem bilansowym tj. przed 30 września 2018 r., a treść pisma potwierdza, iż w ciągu najbliższych 12 miesięcy od tego dnia, bank nie planuje skorzystać ze swoich uprawnień do podwyższenia marży kredytowej, ani do wypowiedzenia umów kredytowych, Grupa sporządzając bilans na dzień 30 września 2018 r. planuje zakwalifikować ww. kredyty bankowe, ponownie jako zobowiązania długoterminowe.

Grupa współpracuje ze wspomnianym bankiem finansującym od szesnastu lat.

## 26.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 30.06.2018 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	10 701	10 612
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	11 694	11 597

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 30.06.2018 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	43 096	42 205
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	24 105	23 530
Wycena transakcji IRS dla kredytu inwestycyjnego od Pekao SA	nd	EURIBOR 1M	2021	308	280
Kredyt inwestycyjny od Alior Bank S.A.	PLN/EUR	WIBOR 3M/ EURIBOR3 M + marża	2032	11 882	390
Wycena transakcji forward dla kredytu inwestycyjnego od Alior Bank S.A.	nd	nd	2018	674	33
Kredyt odnawialny od Alior Bank S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2018	36	677
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,5%	2020	3 659	3 583
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,5%	2020	1 276	1 250
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,5%	2020	1 382	1 354
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>108 813</b>	<b>95 511</b>

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

Na dzień 30 czerwca 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 wal. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 r. nie nastąpiły zmiany we wspomnianych zabezpieczeniach i zobowiązaniach warunkowych w stosunku do tych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz sprawozdaniu Zarządu Grupy na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.

## 26.5. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
do 1 roku	160	162
od 2 do 5 lat	415	481
powyżej 5 lat	2 850	2 860
	<b>3 425</b>	<b>3 503</b>

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa wieczystego użytkowania gruntów, którego wartość księgowa wynosi 4.155 tys. zł na dzień 30 czerwca 2018 r. (3.915 tys. zł na dzień 31 grudnia 2017 r.) oraz środków transportu, których wartość księgowa wynosi na dzień 30 czerwca 2018 r. 428 tys. zł (na 31 grudnia 2017 r.: 522 tys. zł).

## 27. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	769	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.

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

### 28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
do 1 roku	1 575	1 069

### 28.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 370	208
Zobowiązania inwestycyjne	1 977	6 912
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	739	205
	<b>4 086</b>	<b>7 325</b>

## 29. Instrumenty finansowe

### 29.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

#### Aktywa finansowe

30 czerwca 2018 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Środki pieniężne	-	6 208	6 208
Pożyczki i należności:	<b>3 123</b>	<b>6 904</b>	<b>10 027</b>
- należności z tytułu dostaw i usług, podatków	1 162	5 952	7 114
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	952	952
- inne inwestycje długoterminowe	1 961	-	1 961
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	<b>483</b>	-	<b>483</b>
	<b>3 606</b>	<b>13 112</b>	<b>16 718</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

30 czerwca 2018 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	<b>(189)</b>	<b>(793)</b>	<b>(982)</b>
- transakcja IRS i Forward	(189)	(793)	(982)
Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu:	<b>(45 025)</b>	<b>(72 668)</b>	<b>(117 693)</b>
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(2 952)	(2 952)
- zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(3 265)	(160)	(3 425)
- zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 317)	-	(6 317)
- zobowiązania kredytowe	(34 674)	(66 840)	(101 514)
- pozostałe zobowiązania	(769)	(2 716)	(3 485)
	<b>(45 214)</b>	<b>(73 461)</b>	<b>(118 675)</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>

## 29.2. 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.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. nie było zmian w przyjętej metodologii wyceny do wartości godziwej w stosunku do tej zastosowanej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.

## 30. Instrumenty pochodne

### Instrumenty pochodne na stópę 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 30 czerwca 2018 r. wynosiła 308 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 31 sierpnia 2018 r.) – ujemna wycena instrumentu na dzień 30 czerwca 2018 r. wynosiła 674 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.

## 31. Leasing operacyjny

### 31.1. Grupa jako leasingodawca

Grupa zawiera umowy leasingu operacyjnego związane z wynajmem powierzchni magazynowej i biurowej oraz handlowej. Umowy zawierane są na czas określony od 2 do 10 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 30 czerwca 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 52.491 tys. zł, z czego 15.622 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 27.973 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 8.896 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

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

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2018 r. 1.541 tys. zł netto.

## 33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

### 33.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązanymi

Podmiotami powiązanymi 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>30 czerwca 2018 r.</b>	<b>31 grudnia 2017 r.</b>
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 382	1 354
<b>Pożyczki udzielone</b>	<b>30 czerwca 2018 r.</b>	<b>31 grudnia 2017 r.</b>
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	952	541
<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>30 czerwca 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>30 czerwca 2018 r.</b>	<b>31 grudnia 2017 r.</b>
JK VC Sp. z o.o.	4	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	10	4
Walteo Sp. z o.o. SK	53	35

### 33.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązаныmi

<b>1 stycznia 2018 r. – 30 czerwca 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.	-	-	-	-	(26)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(183)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(100)	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(74)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	43	20	-	(2)	-
	<b>43</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>(359)</b>	<b>(26)</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>

### 33.3. 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 30 czerwca 2018 r.</b>	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.</b>
Mirostaw Koszany	139	278	139
Roman Wąsikiewicz	247	492	243
	<b>386</b>	<b>770</b>	<b>382</b>

Dodatkowo Pan Mirostaw Koszany uzyskał wynagrodzenie w kwocie 18 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 30 czerwca 2018 r.</b>	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.</b>
Jacek Kłeczek	132	268	133
Krzysztof Szewczyk	104	202	100
Łukasz Wąsikiewicz	12	25	12
Bogumił Tokarz	33	56	22
Łukasz Koterwa	21	36	15
Andrzej Hopko	16	26	8
	<b>318</b>	<b>613</b>	<b>290</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 24.

## 34. Struktura zatrudnienia

<b>Przeciętne zatrudnienie w roku kończącym się</b>	<b>30 czerwca 2018 r.</b>	<b>31 grudnia 2017 r.</b>
Pracownicy umysłowi	18	18

## 35. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Kraków, dnia 04 września 2018 r.

Mirosław Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Karolina Nowak  
Dyrektor finansowy  
Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe



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

Do przeliczenia danych skróconego jednostkowego bilansu na dzień 30 czerwca 2018 r., 31 grudnia 2017 r., 30 czerwca 2017 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
Średni kurs eur/pln na dzień	4,3616	4,1709	4,2265

Wybrane dane skróconego jednostkowego bilansu w przeliczeniu na euro:

Na dzień	30	30	31	31	30	30
	czerwca	czerwca	grudnia	grudnia	czerwca	czerwca
	2018 r.	2018 r.	2017 r.	2017 r.	2017 r.	2017 r.
	w tys.	w tys.	w tys.	w tys.	w tys.	w tys.
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	85 184	19 530	84 733	20 315	71 387	16 890
Aktywa obrotowe	8 125	1 863	7 951	1 906	20 730	4 905
Kapitał własny	89 050	20 417	88 557	21 232	88 165	20 860
Rezerwy na zobowiązania	293	67	229	55	245	58
Zobowiązania długoterminowe	3 687	845	3 546	850	3 469	821
Zobowiązania krótkoterminowe	279	64	352	84	238	56
Liczba akcji w tys. szt.	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 30 czerwca 2018 r. oraz za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 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 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,2395	4,2474

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

Za okres	od 1 stycznia	od 1 stycznia	od 1 stycznia	od 1 stycznia
	2018 r.	2018 r.	2017 r.	2017 r.
	do 30 czerwca	do 30 czerwca	do 30 czerwca	do 30 czerwca
	2018 r.	2018 r.	2017 r.	2017 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	1 700	401	1 493	351
Koszty działalności operacyjnej	(1 697)	(400)	(1 313)	(309)
Zysk ze sprzedaży	3	1	180	42
Zysk z działalności operacyjnej	3	1	180	42
Przychody finansowe netto	373	88	44	10
Zysk brutto	376	89	224	53
<b>Zysk netto</b>	<b>282</b>	<b>67</b>	<b>175</b>	<b>41</b>

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.  
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

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

<b>Za okres</b>	<b>od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.</b> w tys. PLN	<b>od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.</b> w tys. EUR	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.</b> w tys. PLN	<b>od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.</b> w tys. EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(889)	(210)	(338)	(79)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(371)	(87)	(5 236)	(1 233)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(60)	(14)	27	6
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(1 320)</b>	<b>(311)</b>	<b>(5 547)</b>	<b>(1 306)</b>



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

ŚRODROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 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**

		30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>85 184</b>	<b>84 733</b>	<b>71 387</b>
<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	1	<b>40</b>	<b>49</b>	<b>55</b>
Inne wartości niematerialne i prawne		40	49	55
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>352</b>	<b>424</b>	<b>309</b>
Środki trwałe	2.1		424	309
urządzenia techniczne i maszyny		6	9	17
środki transportu		346	415	292
<b>Inwestycje długoterminowe</b>		<b>84 523</b>	<b>84 001</b>	<b>70 741</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	3.1	84 523	84 001	70 741
w jednostkach powiązanych	3.2	80 040	79 525	66 081
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3.2	4 483	4 476	4 660
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>269</b>	<b>259</b>	<b>282</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	269	259	282
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>8 125</b>	<b>7 951</b>	<b>20 730</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>2 072</b>	<b>994</b>	<b>1 625</b>
Należności od jednostek powiązanych	4.1	2 057	982	1 614
z tytułu dostaw i usług		2 057	982	1 614
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	10	7	11
z tytułu dostaw i usług		10	7	11
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		-	-	-
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>6 014</b>	<b>6 923</b>	<b>19 075</b>
Krótkoterminowe aktywa finansowe		6 014	6 923	19 075
w jednostkach powiązanych	5.1	-	-	6 281
w pozostałych jednostkach	5.2	952	541	804
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5.3	5 062	6 382	11 990
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>30</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>93 309</b>	<b>92 684</b>	<b>92 117</b>

		30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>			
<b>Kapitał własny</b>		<b>89 050</b>	<b>88 557</b>	<b>88 165</b>
Kapitał zakładowy	7	4 130	4 130	4 130
Kapitał zapasowy		84 376	83 840	83 840
w tym nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji		21 363	21 363	21 363
Pozostałe kapitały rezerwowe		262	51	20
Zysk z lat ubiegłych		-	-	-
Zysk netto		282	536	175
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>4 259</b>	<b>4 127</b>	<b>3 952</b>
<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>293</b>	<b>229</b>	<b>245</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	293	229	245
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>3 687</b>	<b>3 546</b>	<b>3 469</b>
Wobec jednostek powiązanych	8.1	3 435	3 245	3 247
Wobec pozostałych jednostek	8.2	252	301	222
inne zobowiązania finansowe		252	301	222
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>279</b>	<b>352</b>	<b>238</b>
Wobec pozostałych jednostek		279	352	238
inne zobowiązania finansowe	8.2	106	109	80
z tytułu dostaw i usług	10	60	141	36
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		113	102	122
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>93 309</b>	<b>92 684</b>	<b>92 117</b>

**Rachunek zysków i strat za okres**

	Nota	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>			
- w tym od jednostek powiązanych		1 674	1 487
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>		<b>1 700</b>	<b>1 493</b>
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		<b>(1 697)</b>	<b>(1 313)</b>
Amortyzacja		(90)	(68)
Zużycie materiałów i energii		(48)	(48)
Usługi obce		(379)	(342)
Podatki i opłaty		(11)	(7)
Wynagrodzenia		(735)	(652)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(376)	(154)
Pozostałe koszty rodzajowe		(58)	(42)
<b>Zysk ze sprzedaży</b>		<b>3</b>	<b>180</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		-	<b>5</b>
Inne przychody operacyjne		-	5
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		-	<b>(5)</b>
Inne koszty operacyjne		-	(5)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>3</b>	<b>180</b>
<b>Przychody finansowe</b>		<b>463</b>	<b>364</b>
Odsetki	11	456	322
- w tym od jednostek powiązanych		398	238
Inne		7	42
<b>Koszty finansowe</b>		<b>(90)</b>	<b>(320)</b>
Odsetki	12	(49)	(46)
- w tym od jednostek powiązanych		(42)	(42)
Inne		(41)	(274)
<b>Zysk brutto</b>		<b>376</b>	<b>224</b>
Podatek dochodowy	13	(94)	(49)
<b>Zysk netto</b>		<b>282</b>	<b>175</b>

**Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres**

	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 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)	536	577	577
-z podziału zysku	536	577	577
<b>Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>84 376</b>	<b>83 840</b>	<b>83 840</b>
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	<b>51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych			
Zwiększenia (z tytułu)	211	51	20
-warranty subskrypcyjne	211	51	20
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>262</b>	<b>51</b>	<b>20</b>
<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>536</b>	<b>577</b>	<b>577</b>
Zmniejszenia			
Zmniejszenia	(536)	(577)	(577)
- przeniesienie na kapitał zapasowy	(536)	(577)	(577)
<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>282</b>	<b>536</b>	<b>175</b>
Zysk netto	282	536	175
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>89 050</b>	<b>88 557</b>	<b>88 165</b>
<b>Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku</b>	<b>89 050</b>	<b>88 557</b>	<b>88 165</b>



**Rachunek przepływów pieniężnych za okres**

	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk netto</b>	<b>282</b>	<b>175</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>(1 171)</b>	<b>(513)</b>
Amortyzacja	90	68
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	41	(42)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(407)	(276)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(7)	274
Zmiana stanu rezerw	64	(27)
Zmiana stanu należności	(1 078)	(464)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(70)	(31)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(15)	(35)
Inne korekty	211	20
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(889)</b>	<b>(338)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>237</b>	<b>2 233</b>
Z aktywów finansowych, w tym:	237	2 233
w jednostkach pozostałych	187	-
w jednostkach powiązanych	50	2 233
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	50	2 073
- odsetki	-	160
<b>Wydatki</b>	<b>(608)</b>	<b>(7 469)</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(8)	(4)
Na aktywa finansowe	(600)	(6 665)
w jednostkach powiązanych	(60)	(2 665)
w pozostałych jednostkach	(540)	(4 800)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(371)</b>	<b>(5 236)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>-</b>	<b>80</b>
Inne wpływy finansowe	-	80
<b>Wydatki</b>	<b>(60)</b>	<b>(53)</b>
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(53)	(48)
Odsetki	(7)	(5)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(60)</b>	<b>27</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(1 320)</b>	<b>(5 547)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(1 320)</b>	<b>(5 547)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>6 382</b>	<b>17 537</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>5 062</b>	<b>11 990</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>30 czerwca 2018 r.</b>	<b>128</b>	<b>128</b>
<b>Umorzenie</b>		
1 stycznia 2018 r.	(79)	(79)
Zwiększenia	(9)	(9)
<b>30 czerwca 2018 r.</b>	<b>(88)</b>	<b>(88)</b>
<b>Wartość netto</b>		
<b>1 stycznia 2018 r.</b>	<b>49</b>	<b>49</b>
<b>30 czerwca 2018 r.</b>	<b>40</b>	<b>40</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	9	-	-	9
Zmniejszenia	-	-	-	-
<b>30 czerwca 2018 r.</b>	<b>150</b>	<b>671</b>	<b>19</b>	<b>840</b>
<b>Umorzenie</b>				
1 stycznia 2018 r.	(132)	(256)	(19)	(407)
Zwiększenia	(12)	(69)	-	(81)
Zmniejszenia	-	-	-	-
<b>30 czerwca 2018 r.</b>	<b>(144)</b>	<b>(325)</b>	<b>(19)</b>	<b>(488)</b>
<b>Wartość netto</b>				
<b>1 stycznia 2018 r.</b>	<b>9</b>	<b>415</b>	<b>-</b>	<b>424</b>
<b>30 czerwca 2018 r.</b>	<b>6</b>	<b>346</b>	<b>-</b>	<b>352</b>

Spółka na dzień 30 czerwca 2018 roku wykazuje środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu w wartości netto 346 tys. zł.

## 2.2. Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 r. wyniósł 8 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	522	<b>522</b>
Zmniejszenia	-	-
<b>30 czerwca 2018 r.</b>	<b>84 523</b>	<b>84 523</b>
<b>Wartość netto</b>		
<b>1 stycznia 2018 r.</b>	<b>84 001</b>	<b>84 001</b>
<b>30 czerwca 2018 r.</b>	<b>84 523</b>	<b>84 523</b>

### 3.2. Długoterminowe aktywa finansowe

w jednostkach powiązanych	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
Udziały lub akcje	61 404	61 404	61 404
Udzielone pożyczki	18 636	18 121	4 677
	<b>80 040</b>	<b>79 525</b>	<b>66 081</b>

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Spółka w ramach pozycji *Długoterminowe aktywa finansowe wobec jednostek powiązanych* wykazuje między innymi udzieloną pożyczkę w walucie w kwocie 571 tys. euro, tj. 2.489 tys. zł.

w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
Udziały lub akcje	4 000	4 000	4 000
Inne długoterminowe aktywa finansowe (certyfikaty inwestycyjne)	483	476	660
	<b>4 483</b>	<b>4 476</b>	<b>4 660</b>

### 3.3. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

#### Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone bezpośrednio

Stan na 30 czerwca 2018 r.

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

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 30 czerwca 2018 r. i za okres 1 stycznia 2018 r. – 30 czerwca 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	(123)	-	(2 584)	12 087	1 746
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	14 556	(187)	-	(876)	13 493	1 275
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	15 311	(1 245)	853	-	14 919	3 879
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	5 800	3 743	720	(827)	9 436	307
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	1 050	9	33	(1 506)	(414)	305
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	1 800	(13)	4 496	(550)	5 733	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	4 400	(90)	-	(485)	3 825	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	5	14	681	-	700	7

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	4 024	-	420	9 444	730

**Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 czerwca 2018 r. i za okres 1 stycznia 2018 r. – 30 czerwca 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.	9 991	1 782	-	6	26 782
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	10 910	1 843	-	4	27 882
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	46 431	4 731	-	226	69 353
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	20 129	3 258	-	3 447	33 300
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	600	50	-	169	236
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	125	2	-	3	5 860
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	-	16	-	19	3 872
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	5 306	1	-	16	6 228
<b>Spółki współzależne</b>					
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	16 241	2 884	-	180	29 488

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 30 czerwca 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 30 czerwca 2018 r. i za okres 1 stycznia 2018 r. – 30 czerwca 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	(177)	5	(2 250)	(2 372)	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	3 544	(451)	945	9 101	13 139	1 801

**Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 czerwca 2018 r. i za okres 1 stycznia 2018 r. – 30 czerwca 2018 r.**

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Marathon 2 Sp. z o.o.	12 336	-	-	-	10 026
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	25 698	1 438	-	311	42 917

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 30 czerwca 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**

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
<i>O okresie spłaty</i>			
Nieprzeterminowane (bieżące)	1 663	361	703
Przeterminowane do 1 miesiąca	275	265	235
Przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	119	291	423
Przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	-	65	253
<b>Stan należności netto</b>	<b>2 057</b>	<b>982</b>	<b>1 614</b>

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

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
<i>O okresie spłaty</i>			
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

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
<i>O okresie spłaty</i>			
Do 12 miesięcy	10	7	11
Przeterminowane powyżej 1 roku	369	369	369
	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>380</b>
Stan należności brutto	379	376	380
Odpis aktualizujący wartość należności	(369)	(369)	(369)
<b>Stan należności netto</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>11</b>

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

	Pozostałe jednostki
1 stycznia 2018 r.	369
30 czerwca 2018 r.	<b>369</b>

## 5. Inwestycje krótkoterminowe

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

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
Udzielone pożyczki	-	-	6 281

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

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
Udzielone pożyczki	952	541	804

### 5.3. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	62	21	29
Inne środki pieniężne	5 000	6 361	11 961
	<b>5 062</b>	<b>6 382</b>	<b>11 990</b>

### 6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
Ubezpieczenia	24	27	21
Prenumerata	1	2	1
Pozostałe	14	5	8
	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>30</b>

### 7. Kapitał własny

#### Struktura własności kapitału zakładowego

Na dzień 30 czerwca 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	381 520	9,24%	715 270	10,52%
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	1 423 480	34,46%	1 690 480	24,87%
	<b>4 130 000</b>	<b>100%</b>	<b>6 800 000</b>	<b>100%</b>

Dnia 23 stycznia 2018 r. Pan Roman Wąsikiewicz nabył 185 akcji serii I, dnia 24 stycznia 2018 r. 610 akcji serii I oraz dnia 29 maja 2018 roku 520 akcji serii I.

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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	381 520	9,24%	715 270	10,52%

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 30 czerwca 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%

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. Spółka nie wypłacała dywidendy.

### 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.

Dnia 5 czerwca 2018 r. Rada Nadzorcza ustaliła, że zostały spełnione przesłanki do uzyskania uprawnienia objęcia 80% warrantów subskrypcyjnych serii A za pierwszy rok obowiązywania Programu Motywacyjnego tj. do uzyskania uprawnienia objęcia łącznie 18.400 warrantów subskrypcyjnych.

## 8. Zobowiązania długoterminowe

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

	30 czerwca 2018 r.
Przypadające do spłaty	
Powyżej 1 roku do 3 lat	3 435

W pozycji *Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych* na dzień bilansowy Spółka wykazuje kwotę pożyczki otrzymanej od podmiotu powiązanego w wysokości 788 tys. euro (3.435 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 160 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 628 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).

## 8.2. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

Inne zobowiązania finansowe (leasing finansowy)	30 czerwca 2018 r.
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 2 lat	163
Powyżej 2 do 5 lat	89
	<b>252</b>
<i>Przypadające do spłaty</i>	
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	106

## 9. Zmiany istotnych wartości szacunkowych

Na dzień	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	483	476	660
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	269	259	282
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	293	229	245
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. nie było zmian w przyjętej metodologii wyceny do wartości godziwej w stosunku do tej zastosowanej w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.

## 10. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 60 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 30 czerwca 2018 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	3	-	17	-	20
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	-	-	-	398	398
Odsetki od lokat bankowych	38	-	-	-	38
	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>398</b>	<b>456</b>

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	-	-	4	-	4
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	37	-	133	68	238
Odsetki od lokat bankowych	80	-	-	-	80
	<b>117</b>	<b>-</b>	<b>137</b>	<b>68</b>	<b>322</b>

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	42	42
Odsetki od leasingu	7	-	-	-	7
	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>49</b>

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	42	42
Odsetki od leasingu	4	-	-	-	4
	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>46</b>

## 13. Podatek dochodowy od osób prawnych

### 13.1. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Podatek dochodowy bieżący	40	203	105
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	54	(49)	(56)
	<b>94</b>	<b>154</b>	<b>49</b>

### 13.2. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017
<b>Zysk brutto</b>	<b>376</b>	<b>690</b>	<b>224</b>
<b>Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania</b>			
Odsetki otrzymane	1	138	7
Amortyzacja NKUP	69	99	45
Reprezentacja i reklama NKUP	3	13	2
Podatki i opłaty NKUP	2	7	3
Pozostałe koszty NKUP	10	15	6
Pozostałe koszty operacyjne NKUP	-	2	-
Koszty finansowe NKUP (odsetki, leasing, odpis wartości certyfikatów inwestycyjnych, różnice kursowe NKUP)	198	549	427
Usługi obce NKUP	-	18	-
Inne przychody otrzymane (zwrot podatku od nieruchomości)	-	255	379
Wynagrodzenia NKUP	231	77	31
<b>Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania razem</b>	<b>514</b>	<b>1 173</b>	<b>900</b>
<b>Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania</b>			
Raty leasingowe i koszty usług obcych (usługi pozabilansowe)	78	241	168
Odsetki naliczone (bank i pożyczkobiorcy)	415	500	205
ZUS pozabilansowy	14	19	10
Pozostałe przychody operacyjne NP. (zwrot podatku od nieruchomości)	-	1	-
KUP umorzonych certyfikatów inwestycyjnych, różnice kursowe NP	114	-	150
<b>Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania razem</b>	<b>621</b>	<b>761</b>	<b>533</b>
<b>Dochód do opodatkowania</b>	<b>269</b>	<b>1 102</b>	<b>591</b>
<b>Strata z lat ubiegłych</b>	<b>-</b>	<b>(35)</b>	<b>(35)</b>
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>269</b>	<b>1 067</b>	<b>556</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>40</b>	<b>203</b>	<b>105</b>

## 13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Na dzień	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
<b>Ujemne różnice przejściowe:</b>			
Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań	322	267	229
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	1 065	1 072	888
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369
Koszty przesunięte do podatku na następny okres	41	19	-
<b>Ujemne różnice przejściowe razem</b>	<b>1 797</b>	<b>1 727</b>	<b>1 486</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>269</b>	<b>259</b>	<b>282</b>
<b>Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>269</b>	<b>259</b>	<b>282</b>
<b>Dodatnie różnice przejściowe:</b>			
Naliczone, a nieotrzymane odsetki od należności	1 953	1 529	1 245
Różnice kursowe niezrealizowane	-	-	42
<b>Dodatnie różnice przejściowe razem</b>	<b>1 953</b>	<b>1 529</b>	<b>1 287</b>
<b>Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>293</b>	<b>229</b>	<b>245</b>
<b>Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>269</b>	<b>259</b>	<b>282</b>
<b>Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>293</b>	<b>229</b>	<b>245</b>
<b>Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>54</b>	<b>49</b>	<b>56</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat</b>	<b>54</b>	<b>49</b>	<b>56</b>

## 14. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:			
- poniesione w roku	8	8	4
- 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:

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
Należności z tytułu pożyczek udzielonych:			
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji długoterminowe aktywa finansowe	18 636	18 121	4 677
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe	952	541	7 085
	<b>19 588</b>	<b>18 662</b>	<b>11 762</b>

## 16. Transakcje z jednostkami powiązanymi

### 16.1. Saldo rozrachunków na dzień 30 czerwca 2018 r.

	Należności (w tym pożyczki)	Zobowiązania (w tym pożyczki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	445	697
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	480	2 738
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	5 392	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	13	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	5 306	-
BIK Property 1 Sp. z o.o.	125	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	600	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	8 332	-
	<b>20 693</b>	<b>3 435</b>

## 16.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 r.

	Przychody ze sprzedaży	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	355	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	274	1
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	737	78
Savia Karpaty Sp. z o.o.	67	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	1	105
BIK Property 1 Sp. z o.o.	1	3
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	1	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	4	14
Marathon 2 Sp. z o.o.	1	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	233	197
	<b>1 674</b>	<b>398</b>

## 16.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 r.

	Zakup usług	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	32	9
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	-	33
	<b>32</b>	<b>42</b>

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. nie nastąpiły zmiany w zabezpieczeniach i zobowiązaniach warunkowych Spółki w stosunku do tych wykazanych w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.

## 18. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 r. wyniósł 13 osób (pracownicy umysłowi).

## 19. 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 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. 111 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 107 tys. zł, w całym roku 2017: 219 tys. zł):

- Mirosław Koszany 65 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 65 tys. zł, w całym roku 2017: 130 tys. zł),

- Roman Wąsikiewicz 46 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 42 tys. zł, w całym roku 2017: 89 tys. zł).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. 85 tys. zł ((w analogicznym okresie 2017 r. 71 tys. zł, w całym roku 2017: 159 tys. zł)

- Jacek Kłeczek 12 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 12 tys. zł, w całym roku 2017: 24 tys. zł),
- Krzysztof Szewczyk 12 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 12 tys. zł, w całym roku 2017: 24 tys. zł),
- Bogumił Tokarz 12 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 12 tys. zł, w całym roku 2017: 24 tys. zł),
- Łukasz Wąsikiewicz 12 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 12 tys. zł, w całym roku 2017: 25 tys. zł),
- Łukasz Koterwa 21 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 15 tys. zł, w całym roku 2017: 36 tys. zł),
- Andrzej Hopko 16 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 8 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.

## 20. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

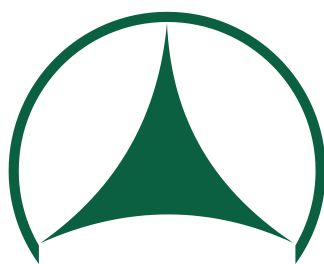
Kraków, dnia 4 września 2018 r.

Mirosław Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa  
Główny księgowy  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych





**BIK**

**BIURO INWESTYCJI  
KAPITAŁOWYCH**

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

Sprawozdanie Zarządu  
z działalności za okres sześciu miesięcy zakończony  
30 czerwca 2018 roku

## 1. Wprowadzenie

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

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

### 1.2. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń w I półroczu 2018 r.

Istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 30 czerwca 2018 r., a które Grupa identyfikuje jako znaczące, to:

- w dniu 12 stycznia 2018 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., zawarła ze spółką Dachser Sp. z o.o. umowę najmu powierzchni magazynowo - biurowej oraz cross – dockingowej zlokalizowanej w Centrum Logistycznym w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich. Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony 7 lat licząc od dnia wydania Najemcy przedmiotu najmu, a szacowane przychody netto z ww. umowy najmu za cały okres obowiązywania wyniosą łącznie około 14.086 tys. zł. Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, które nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Zawarcie niniejszej umowy najmu wraz z uwzględnieniem uprzednio już zwartej umowy najmu z firmą ALB Logistics Sp. z o.o. zapewnia 100% wynajem I etapu budowanej powierzchni magazynowo- handlowej w Centrum Logistycznym Sosnowiec II.
- w dniu 23 marca 2018 r. nastąpiło oficjalne otwarcie Galerii nad Potokiem oferującej 5,2 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni najmu. Ten nowoczesny obiekt posiada dwie kondygnacje. Na parterze znajdują się sklepy znanych i popularnych sieci: m.in. Pepco, drogeria Hebe, sieć z odzieżą KIK oraz Media Expert oferujący sprzęt RTV i AGD. Na pierwszym piętrze znajduje się nowoczesny klub fitness sieci Just Gym. Dla klientów zostało jednocześnie przygotowanych 116 miejsc parkingowych.

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

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

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

### 2.1. Opis Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. jest jednostką wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy

KRS pod numerem KRS 0000121747. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Siedzibą Spółki jest Kraków. Biuro Zarządu Spółki mieści się w Krakowie 30-716, przy ul. Albatrosów 2. Spółka identyfikowana jest za pomocą numerów REGON: 351062897 oraz numeru NIP: 676-110-99-14.

Spółki zależne i współzależne od Jednostki Dominującej wchodzące w skład Grupy BIK na dzień 30 czerwca 2018 r.:

- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.;
- Marathon 2 Sp. z o.o.;
- Savia Karpaty Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

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

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

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku nie było zmian w zasadach zarządzania Grupą BIK.

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

### 3.1. Opis podstawowych produktów i usług

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

### 3.2. Rynki zbytu

Grupa BIK działa na terytorium Polski, świadcząc usługi wynajmu powierzchni magazynowo - biurowych i handlowych oraz zarządzania nieruchomościami. Grupa w wynajmowanych obiektach posiada silne zróżnicowanie najemców, niemniej jednak od podmiotu XPO Supply Chain Poland Sp. z o.o. (nie powiązanego z Grupą BIK) uzyskuje 10,2% przychodów ze sprzedaży Grupy (poniżej 10% łącznych przychodów Grupy).

### 3.3. Rynki zaopatrzenia

W ramach prowadzonej działalności Grupa BIK ponosi koszty eksploatacyjne nieruchomości będących w posiadaniu Grupy BIK oraz koszty przygotowywania projektów deweloperskich. W żadnej z ww. sytuacji nie występuje uzależnienie od podmiotów zewnętrznych.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. udział następujących dostawców/wykonawców przekroczył 10% przychodów Grupy:

- wartość zafakturowanych wydatków inwestycyjnych od firmy Awbud S.A. (ponoszonych w związku z realizacją inwestycji budowy hali magazynowo- biurowej w Centrum Logistycznym w Sosnowcu) wyniosła 61% przychodów ze sprzedaży Grupy (50,6% przychodów Grupy).

Dodatkowo w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. wycenianej metodą praw własności:

- wartość zafakturowanych wydatków inwestycyjnych od firmy Rembor General Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. (ponoszonych w związku z realizacją inwestycji budowy Galerii nad Potokiem w Radomiu) wynosiła 33,2 % przychodów ze sprzedaży Grupy (27,5% przychodów Grupy).
- wartość zafakturowanych wydatków inwestycyjnych od firmy Just Gym Sp. z o.o. (ponoszonych w związku z realizacją inwestycji budowy Galerii nad Potokiem w Radomiu) wynosiła 12,0 % przychodów ze sprzedaży Grupy (10,0% przychodów Grupy).

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

Działalność Grupy Kapitałowej nie ma charakteru działalności sezonowej lub cyklicznej.

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. Grupa zawarła następujące umowy handlowe z pojedynczymi dostawcami, których łączna wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy BIK:

- w dniu 12 stycznia 2018 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., zawarła ze spółką Dachser Sp. z o.o. umowę najmu powierzchni magazynowo - biurowej oraz cross – dockingowej zlokalizowanej w Centrum Logistycznym w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich. Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony 7 lat licząc od dnia wydania Najemcy przedmiotu najmu, a szacowany przychody netto z ww. umowy najmu za cały okres obowiązywania wyniosą łącznie około 14.086 tys. zł. Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, które nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

#### 3.5.1. Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r., Grupa koncentrowała swoje działania operacyjne przede wszystkim na świadczeniu usług na rzecz najemców, polegających na wynajmie powierzchni magazynowo-biurowych oraz na zarządzaniu posiadanymi przez Grupę obiektami. Ponadto, spółki wchodzące w skład Grupy BIK, koncentrowały swoją działalność na realizacji celów statutowych i strategii Grupy BIK.

#### 3.5.2. Umowy kredytowe i umowy pożyczek

##### **Zestawienie kredytów bankowych oraz pożyczek, wraz z podaniem limitów kredytowych**

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. Grupa BIK nie wypowiedała dotychczas zawartych umów kredytowych.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA, jak i Grupa BIK nie zaciągała nowych zobowiązań pożyczkowych w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. (za wyjątkiem uruchamiania transz kredytów inwestycyjnych i kredytu na vat według podpisanych w ubiegłym roku umów kredytowych – spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.).

Poniżej zamieszczono zestawienie umów kredytowych oraz pożyczek obowiązujących według stanu na dzień 30 czerwca 2018 r.

<b>Kredyty i pożyczki wg rodzaju (w tysiącach złotych)*</b>	<b>30.06.2018 r.</b>
Kredyty bankowe	102 496
Pożyczki	6 317
w tym:	
część krótkoterminowa	67 633
część długoterminowa	41 180

*\* zestawienie nie uwzględnia kredytów i pożyczek w spółkach wycenianych metodą praw własności*

W nawiązaniu do wytycznych MSR 1 pkt. 74 Grupa dokonała na dzień 30 czerwca 2018 r. przekwalifikowania zobowiązań z tytułu zawartych długoterminowych umów kredytowych przez 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. na zobowiązania krótkoterminowe.

Spółki te regulują na bieżąco wszelkie finansowe zobowiązania wynikające z umów kredytowych, spłacają terminowo comiesięczne raty kapitałowo- odsetkowe od ww. kredytów, jednakże na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2018 r. nie spełniają niektórych warunków kredytowych (tzw. kowenantów).

W przypadku nie spełnienia przez daną spółkę któregokolwiek z kowenantów wymienionych w umowach kredytowych, zapisy tychże umów przewidują dla banku finansującego możliwość:

- zażądania od spółek przedstawienia programu usunięcia przypadku naruszenia,
- zażądania podjęcia określonych czynności,
- podwyższenia marży kredytowej,
- wypowiedzenia umów kredytowych z 30 dniowym okresem wypowiedzenia.

Pomimo niespełnienia przez wspomniane spółki niektórych kowenantów, bank finansujący do dnia dzisiejszego nie skorzystał z powyżej opisanych opcji określonych w umowach kredytowych, ani nie planuje podwyższyć marży kredytowej i tym bardziej wypowiedzieć spółkom zawartych umów kredytowych. Stanowisko to bank potwierdził pismem z dnia 30 sierpnia 2018 r., wskazując wprost, iż bank wyjaśnia wraz ze spółkami przyczyny zaistniałej sytuacji i nie skorzystał, ani nie skorzysta (w tym w szczególności w ciągu 12 następnych miesięcy od dnia 30 września 2018 r.) z uprawnień wynikających z umów kredytowych, w tym do ich wypowiedzenia. Pismo to jednak zostało przez Grupę uzyskane po dniu bilansowym tj. po 30 czerwca 2018 r., zatem zgodnie z wytycznymi MSR 1, Grupa tymczasowo prezentuje te kredyty jako zobowiązania krótkoterminowe. Ponieważ data otrzymanego pisma jest przed kolejnym dniem bilansowym tj. przed 30 września 2018 r., a treść pisma potwierdza, iż w ciągu najbliższych 12 miesięcy od tego dnia, bank nie planuje skorzystać ze swoich uprawnień do podwyższenia marży kredytowej, ani do wypowiedzenia umów kredytowych, Grupa sporządzając bilans na dzień 30 września 2018 r. planuje zakwalifikować ww. kredyty bankowe, ponownie jako zobowiązania długoterminowe.

Grupa współpracuje ze wspomnianym bankiem finansującym od szesnastu lat.

Zestawienie pożyczek udzielonych przez Jednostkę Dominującą spółkom z Grupy BIK w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.:

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Udzielona kwota pożyczki (w tys. zł)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	15 styczeń 2018 r.	85	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	2 luty 2018 r.	50	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	28 luty 2018 r.	10	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	1 marzec 2018 r.	10	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	8 marzec 2018 r.	40	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	14 marzec 2018 r.	20	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	14 marzec 2018 r.	10	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	26 marzec 2018 r.	160	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	28 marzec 2018 r.	50	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	4 kwiecień 2018 r.	65	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	14 czerwiec 2018 r.	100	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Razem pożyczki udzielone		600		
Zostały spłacone w 2018 r. przez:				
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	1 marzec 2018 r.	(10)	10 kwiecień 2018 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	8 marzec 2018 r.	(40)	10 kwiecień 2018 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	30 sierpień 2017 r.	(30)	20 czerwiec 2018 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	15 styczeń 2018 r.	(85)	20 czerwiec 2018 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	14 marzec 2018 r.	(30)	20 czerwiec 2018 r.	
Razem pożyczki spłacone		(195)		
<b>Razem saldo po uwzględnieniu spłat pożyczek</b>		<b>405</b>		

Ani Jednostka Dominująca, ani żadna inna spółka z Grupy BIK, w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy.

### 3.5.3. Transakcje z jednostkami powiązаныmi zawarte na warunkach innych niż rynkowe

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r., jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie były zawierane z podmiotami powiązаныmi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

### 3.5.4. Poręczenia i gwarancje

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku Grupa nie udzielała poręczeń oraz gwarancji za zobowiązania innych podmiotów.

### 3.5.5. Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po dniu 30 czerwca 2018 roku

Grupa nie zawarła żadnych znaczących umów i transakcji po dniu 30 czerwca 2018 r. do dnia publikacji raportu.

### 3.6. 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 30 czerwca 2018 r. nie wystąpiły zatem żadne zdarzenia dotyczące emisji, wykupu czy spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

### 4.1. Omówienie sytuacji finansowej

Głównym składnikiem aktywów Grupy na dzień 30 czerwca 2018 r. były nieruchomości inwestycyjne, czyli centra magazynowo- biurowe w Krakowie i Sosnowcu oraz obiekt handlowy w Bielsku – białej oraz grunty inwestycyjne (stanowiły one 90% aktywów Grupy).

Wartość poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych w ramach skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 30 czerwca 2018 r. wynosiła:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł)
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 900
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	26 200
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	70 700
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	44 900
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	29 530
Grunt inwestycyjny Targowisku	3 925
Grunt inwestycyjny w Żórawinie	5 780
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (nakłady na budowę Centrum logistycznego Sosnowiec I i Centrum logistycznego Kraków III w Targowisku)	417
<b>Razem</b>	<b>209 352</b>

W ramach aktywów długoterminowych istotną pozycję stanowią również *Udziały lub akcje* wyceniane metodą praw własności, które obejmują udziały Grupy BIK w spółce współzależnej- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. z kapitałem zakładowym 5.000 tys. zł, w której to Jednostka Dominująca objęta 4.000 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy i łącznej wartości nominalnej 4.000 tys. zł, co stanowi 80% kapitału zakładowego spółki. Jednostka Dominująca współkontroluje spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. , w związku z czym, wycenia ją metodą praw własności, a wynik na wycenie odnosi do skonsolidowanego rachunku zysków lub strat. Wycena wartości udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w spółce BIK Quantum Radom Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2018 r. wynosi 5.856 tys. zł. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. posiada nieruchomość inwestycyjną – retail park (Galeria nad Potokiem) w Radomiu o łącznej powierzchni 5.180 m2.



Inne długoterminowe aktywa finansowe, które obejmują wartość posiadanych przez grupę certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN DNK Satus przedstawiały wartość na dzień 30 czerwca 2018 r. 483 tys. zł. Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 30 czerwca 2018 r. 1.961 tys. zł (na 31.12.2017 r. 1.876 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty trzech rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu).

Wartość aktywów netto Grupy na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniosła 102.997 tys. zł, w tym wartość kapitałów własnych przypisanych akcjonariuszom Jednostki Dominującej wyniosła 99.715 tys. zł, a udziałem niekontrolującym 3.282 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 4.130.000 zł i składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych.

W pierwszym półroczu 2018 r. wpływ na wzrost wartości *Kapitałów własnych* Grupy miały przede wszystkim osiągnięte w tym okresie całkowite dochody w kwocie 8.523 tys. zł.

Największą pozycją po stronie pasywów są długo- i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu finansowego oraz innych instrumentów dłużnych (48% pasywów Grupy).

	<b>Wartość księgowa (w tys. zł)</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	108 813
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 425
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	769
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5 661
<b>Razem</b>	<b>118 668</b>

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych stanowią istotny składnik pasywów, gdyż Grupa finansuje realizację budowy centrów logistycznych oraz obiektów handlowych przy udziale długoterminowego finansowania bankowego – kredytami hipotecznymi w walucie euro. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą przede wszystkim prezentowanego jako leasing finansowy prawa wieczystego użytkowania gruntu w kwocie łącznej 2.935 tys. zł oraz leasingu samochodów służbowych w wartości 490 tys. zł

Zysk netto Grupy osiągnięty za okres pierwszych sześciu miesięcy roku 2018 wyniósł 8.517 tys. zł.

Źródłem przychodów ze sprzedaży Grupy są przychody z najmu powierzchni magazynowych, biurowych i handlowych, które wzrosły w pierwszym półroczu 2018 r. do poziomu 9.225 tys. zł z 8.719 tys. zł w stosunku do analogicznego okresu roku 2017 r. (wzrost o ok. 6%).

Grupa ponosi koszty operacyjne związane głównie z utrzymaniem i eksploatacją wynajmowanych nieruchomości oraz koszty administracyjne funkcjonowania Grupy. Koszty operacyjne (zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia, amortyzacja) wyniosły w okresie od stycznia do czerwca 2018 r. 5.929 tys. zł (w stosunku do wartości 5.443 tys. zł w okresie od stycznia do czerwca 2017 r.). Wzrost kosztów w roku 2018 był wartościowo bardzo zbliżony do wzrostu przychodów i spowodowany przede wszystkim wzrostem kosztów eksploatacyjnych obiektów- zużycia materiałów i energii oraz wzrostem kosztów wynagrodzeń, w tym rozpoznanym kosztem wyceny warrantów subskrypcyjnych w kwocie 211 tys. zł.

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa wykazała 1.883 tys. zł pozostałych przychodów, w tym 1.878 tys. zł z tytułu kary umownej naliczonej Generalnemu Wykonawcy- firmie AWBUD S.A. przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. tytułem zwłoki w niedotrzymaniu kluczowych terminów umownych (umowa na roboty budowlane związane z inwestycją budowy Hali nr 5 w Śląskim Centrum Logistycznym w Sosnowcu). Łączna wysokość naliczonej kary wyniosła 2.817 tys. zł. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. skorzystała z zabezpieczenia ww. umowy z Generalnym Wykonawcą- gwarancji bankowej i w lipcu br.



uzyskała środki pieniężne z jej wypłaty na poczet naliczonej kary w wysokości 1.878 tys. zł. Ponieważ wpływ pozostałej kwoty kary tj. 939 tys. zł Grupa szacuje jako prawdopodobny, ale nie pewny, kwotę tą Grupa nie rozpoznała dotychczas jako pozostały przychód operacyjny i prezentuje jako aktywo warunkowe.

Wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wzrost wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych wyniósł na 30 czerwca 2018 r. 10.389 tys. zł. Wartość ta uwzględnia zarówno wzrost wartości wyceny nieruchomości na skutek znaczącej zmiany kursu, jak i zmiany wynikające z aktualizacji parametrów wyceny poszczególnych nieruchomości.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. miała miejsce znacząca zmiana kursu EUR/PLN - wzrost kursu z poziomu 4,1709 EUR/PLN do poziomu 4,3616 EUR/PLN tj. deprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 0,1907 PLN. Osłabienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR.

W pierwszym półroczu 2018 roku Grupa BIK odnotowała dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wartości 2.693 tys. zł. Grupa BIK osiągnęła ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w wartości 11.259 tys. zł, związane głównie z wydatkami na realizację inwestycji budowy Centrum logistycznego w Sosnowcu. Saldo środków pieniężnych z działalności finansowej było dodatnie i wyniosło 7.177 tys. zł. Działalność finansowa obejmowała przede wszystkim spłatę bieżących rat kapitałowo- odsetkowych od kredytów bankowych oraz spłatę rat kapitałowo- odsetkowych leasingu, a także uruchomienie transz kredytu w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.

## 4.2. Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych

W dniach 27 października 2016 roku do 4 listopada 2016 roku Emitent przeprowadził emisję publiczną akcji serii I, z której pozyskał łącznie 20.340.000 zł (po pomniejszeniu o łącznie koszty emisji 18.821.311,38 zł). Pozyskane środki z publicznej emisji akcji zostały częściowo zdeponowane na lokatach bankowych i częściowo przeznaczone na realizację celów emisji opisanych szczegółowo w prospekcie emisyjnym Emitenta zatwierdzonym w dniu 8 grudnia 2015 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego tj. :

- 1) objęcie 115.900 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.795.000 zł w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., w dniu 14 grudnia 2016 roku;
- 2) objęcie 2.500 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.250.000 zł w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o., w dniu 13 stycznia 2017 roku.
- 3) objęcie 4.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 zł w kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. w dniu 10 kwietnia 2017 r.

## 4.3. Istotne pozycje pozabilansowe

Na dzień 30 czerwca 2018 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych i kredytu odnawialnego. Obejmują one:

- hipoteki umowne na nieruchomościach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. i Savia Karpaty Sp. z o.o. (oraz zastaw finansowy) na rzecz banków finansujących;
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych spółki Savia Karpaty Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;

- cesje wierzytelności z umów najmu w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- cesje praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- cesje wierzytelności z kontraktu z Generalnym Wykonawcą oraz gwarancji należytego wykonania przez niego umowy w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banku finansującego;
- blokady środków pieniężnych na rachunkach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących.

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych SA (solidarne poręczenie z udziałowcem spółki Marathon 2 Sp. z o.o.) bankowi Pekao SA (kredytodawca), jako zabezpieczenie spłat kredytów udzielonych spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. do kwot 7.401.300 euro (kwota kredytu 6.167.750 euro), 1.800.000 zł (kwota kredytu 1.500.000- kredyt spłacony w całości) oraz na zabezpieczenie transakcji na instrumentach pochodnych do kwoty 5.280.000 zł – poręczenie będzie wykonane w przypadku, gdy w następstwie skutecznego wzruszenia decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie lub wydania decyzji nakazującej rozbiórkę budynku, zabezpieczone wierzytelności staną się płatne i wymagalne, a kredytobiorca nie będzie w stanie ich samodzielnie zaspokoić. Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 30 listopada 2028 r. Dodatkowo spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A złożyła oświadczenie jako poręczyciel o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC;
- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA, do kwoty 3.070.000 euro (kwota kredytu 3.070.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 3.355.000 euro (kwota kredytu 3.355.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 11.520.000 euro (kwota kredytu 11.520.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- poręczenie cywilne spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A., jako zabezpieczenie spłaty kredytu nieodnawialnego udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. przez Bank Ochrony Środowiska S.A. (ważne do 28.02.2023 r.); dodatkowo spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. złożyła oświadczenie jako poręczyciel o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Marathon 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o.

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

W związku z zawartymi umowami kredytu nieodnawialnego, umowy kredytu odnawialnego, umów dodatkowych na zawarcie transakcji IRS i Forward, ustanowione zostały następujące zabezpieczenia na majątku spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. (spółka wyceniana metodą praw własności) oraz zabezpieczenia warunkowe:

- hipoteki na nieruchomości w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.;
- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- zastaw rejestrowy i finansowy na prawach do rachunków spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC;
- cesje wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie nieruchomością w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- cesja praw z polisy ubezpieczenia budowy w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- cesja praw z umowy z generalnym wykonawcą oraz cesja praw z gwarancji dobrego wykonania umowy z generalnym wykonawcą na rzecz banku.

#### 4.4. Prognozy wyników finansowych

Zarząd Emitenta nie publikował prognoz wyników finansowych na 2018 r.

#### 4.5. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. zawiera informacje, których zakres został określony w § 69 ust. 1 pkt. 3) rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, z uwzględnieniem obecnego statusu prawnego Emitenta.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”). Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku, przygotowanym zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

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

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

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

- Realizacji celów emisji określonych szczegółowo w prospekcie emisyjnym Emitenta zatwierdzonym w dniu 8 grudnia 2015 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego;
- Intensyfikacji działań w kierunku istotnego zwiększenia tempa i skali działalności, w tym rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji na posiadanych gruntach;
- Konsekwentnym zwiększaniu liczby wynajmowanych powierzchni przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności;
- Umacnianiu pozycji Grupy BIK na rynkach, na których Grupa jest obecna;
- Dostosowywaniu oferty do potrzeb rynku, harmonogramu realizacji kolejnych projektów deweloperskich do bieżącej i przewidywalnej koniunktury na rynku, przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Grupę BIK nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności;
- Dążeniu do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów inwestycyjnych;
- Dalszym budowaniem zaufania Klientów do marki BIK;
- Dostosowywaniu struktury organizacyjnej i zatrudnienia do przewidywalnej skali działalności operacyjnej;
- Dalszej optymalizacji wydatków na koszty ogólnego zarządu;
- Zapewnieniu rozbudowy banku ziemi, ze skorelowaniem wydatków na ten cel z przewidywanymi potrzebami Emitenta i Grupy BIK.

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

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

### **5.3. Ryzyko prowadzonej działalności**

#### **5.3.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

##### **Ryzyko zmiany cen**

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

### Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

### Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych i utraty płynności finansowej

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

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

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

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

Grupa utrzymuje bezpieczne wskaźniki płynności i zadłużenia, a zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na koniec czerwca 2018 roku świadczy o jej stabilnej kondycji finansowej.

### Wskaźniki płynności

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Wskaźnik płynności bieżącej	0,2	0,8
Wskaźnik płynności natychmiastowej	0,1	0,5

Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) oraz wskaźnik płynności natychmiastowej (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek poziomu wskaźników w 2018 r. wynikał wyłącznie ze zmiany prezentacji zobowiązań z tytułu umów kredytowych w spółkach Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. ze zobowiązań długoterminowych na zobowiązania krótkoterminowe (według wytycznych MSR1 pkt 74). Spółki te regulują na bieżąco wszelkie finansowe zobowiązania wynikające z umów kredytowych, spłacają terminowo comiesięczne raty kapitałowo- odsetkowe kredytów, jednakże nie spełniają niektórych warunków kredytowych (tzw. kowenantów). Dodatkowo Grupa otrzymała od banku finansującego pismo, w którym to bank finansujący potwierdza, iż nie planuje skorzystać z opcji zwartych w umowach kredytowych dotyczących wypowiedzenia umów kredytowych. Ponieważ pismo to jest z datą po dniu bilansowy tj. po 30 czerwca 2018 r., Grupa tymczasowo prezentuje zobowiązania kredytowe we wspomnianych spółkach jako zobowiązania krótkoterminowe, lecz sporządzając bilans na następny dzień bilansowy tj. na 30 września 2018 r., Grupa planuje ponownie zakwalifikować wspomniane kredyty jako zobowiązania długoterminowe.

Gdyby Grupa nie dokonała powyżej opisanego tymczasowego przekwalifikowania na dzień 30 czerwca 2018 r. zobowiązań kredytowych na zobowiązania krótkoterminowe, wskaźniki płynności kształtowałyby się następująco:

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Wskaźnik płynności bieżącej*	1,1	0,8
Wskaźnik płynności natychmiastowej*	0,5	0,5

\* wskaźnik liczony bez uwzględnienia przekwalifikowania kredytów zgodnie z wytycznymi MSR1

Grupa nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań.

### Wskaźniki zadłużenia

	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Stopa zadłużenia	55,8%	55,8%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	126,3%	126,1%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnym	46,8%	46,7%

Stopa zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem), wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny), wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnym (kapitał własny / aktywa trwałe) pozostały w 2018 r. na tych samych stabilnych poziomach co w roku 2017.

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

### Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

### Ryzyka towarzyszące realizacji projektów inwestycyjnych

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

### Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy BIK od wykonawców robót budowlanych

Grupa BIK zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów inwestycyjnych w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie w skutek wielu czynników, między innymi z uwagi na: zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; wzrost cen materiałów budowlanych; niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost



kosztów ich zatrudnienia; niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Grupy, dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Grupy. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu inwestycyjnego. W razie zaistnienia takiej sytuacji, zagrożenia ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

### **Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności**

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy BIK mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: inflację, wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska) lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką, wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

### **Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi**

Nabywając grunty pod nowe projekty inwestycyjne Grupa BIK przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu inwestycyjnego Grupa napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie jak. np. znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego projektu inwestycyjnego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

### **Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska**

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Grupa BIK może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Spółkę. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

### **Ryzyko związane z infrastrukturą**

Projekt inwestycyjny może być realizowany przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów. itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja projektu na danej działce będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Grupę BIK zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Grupy, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu inwestycyjnego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Grupy wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem inwestycyjnym, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych takim projektem. Organ administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu inwestycyjnego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem inwestycyjnym. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

### **Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego**

Grupa BIK nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasowe utrudnienie działalności Grupy, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Grupa BIK nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub niezaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Spółki mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy.

### **Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Grupa BIK zleci realizację projektu inwestycyjnego, może w każdym czasie żądać od Grupy gwarancji zapłaty w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Grupy i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### **Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia**

Nieruchomości Grupy mogą zostać narażone na zniszczenie bądź uszkodzenie z powodu wielu nieprzewidywalnych okoliczności. Istnieje również ryzyko poniesienia szkody przez inne podmioty w wyniku zdarzeń, za które odpowiedzialność ponosi Grupa. Ze względu na zakres ochrony ubezpieczeniowej posiadanej przez Grupę, istnieje ryzyko, że takie szkody nie zostaną w całości pokryte z ubezpieczenia. Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą w pełni nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w związku ze swoją działalnością, a niektóre rodzaje ubezpieczenia mogą być niedostępne na uzasadnionych komercyjnie warunkach lub w ogóle. Wystąpienie powyższego zdarzeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### **Ryzyko zmian prawa podatkowego**

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

### **Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe**

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności, co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów



składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości, co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i które powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

### **Ryzyko ekonomiczne i polityczne**

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

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

### **Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego**

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

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

Na dzień 30 czerwca 2018 r. co najmniej 5 % akcji Spółki posiadali następujący Akcjonariusze:

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	450 000	10,90%	850 500	12,51%
Roman Wąsikiewicz	381 520	9,24%	715 270	10,52%
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	1 423 480	34,46%	1 690 480	24,87%
	<b>4 130 000</b>	<b>100%</b>	<b>6 800 000</b>	<b>100%</b>

Dnia 23 stycznia 2018 r. Pan Roman Wąsikiewicz nabył 185 akcji serii I, dnia 24 stycznia 2018 r. 610 akcji serii I oraz dnia 29 maja 2018 roku 520 akcji serii I.

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do wiadomości publicznej zestawienie Akcjonariuszy Emitenta posiadających znaczne pakiety akcji przedstawia się następująco:

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	381 520	9,24%	715 270	10,52%
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	1 423 480	34,46%	1 690 480	24,87%
	<b>4 130 000</b>	<b>100%</b>	<b>6 800 000</b>	<b>100%</b>

Poniżej przedstawiono liczbę akcji posiadaną przez osoby zarządzające i nadzorujące:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek -Przewodniczący RN	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk- Członek RN	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Bogumił Tokarz- Członek RN	450 000	10,90%	850 500	12,51%
Łukasz Wąsikiewicz – Członek RN	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Mirostaw Koszany	672	0,02%	672	0,01%
Roman Wąsikiewicz	381 520	9,24%	715 270	10,52%

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

Dnia 2 sierpnia 2018 r. Pan Mirostaw Koszany oraz Pan Roman Wąsikiewicz nabyli warrandy subskrypcyjne serii A w liczbie odpowiednio po 3.886 każdy, z prawem do objęcia akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J.

Informacja o wartości wynagrodzeń otrzymanych przez Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej została zamieszczona w Skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w nocie 33.3.

## 7. Pozostałe informacje

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

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

### 7.2. System kontroli akcji pracowniczych

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

### 7.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

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

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

## 8. Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

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

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

- śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską tj. zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości,
- śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości tj. zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 395)

tj. zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. i spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ich wyniki finansowe. Sprawozdanie Zarządu z działalności za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

Zarząd Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r., został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu o badanym śródrocznym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Mirosław Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Kraków, dnia 4 września 2018 r.