



BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r.

Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217) Zarząd Biura Inwestycji Kapitałowych S.A. ("Spółka") przedstawia sprawozdanie finansowe, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 108 021 tys. złotych;
3. rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. wykazujący zysk netto w kwocie 141 tys. złotych;
4. zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. wykazujące wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 208 tys. złotych;
5. rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o sumę 50 tys. złotych;
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 28 kwietnia 2021 r.

1. Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie finansowe jednostki **Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna**, NIP:6761109914 za okres 1 stycznia 2020 r. – 31 grudnia 2020 r. zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, jak również zgodnie z zasadami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

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

Okres trwania działalności oznaczony został na czas nieokreślony.

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest:

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

Jednostka nie posiada wewnętrznej jednostki sporządzającej samodzielne sprawozdanie finansowe.

W okresie za jaki sporządzono sprawozdanie finansowe nie nastąpiło połączenie spółek.

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

1.1. Polityka rachunkowości

1.1.1. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r., natomiast dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

1.1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe 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 2021 r. poz. 217) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

1.1.3. Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartości niematerialne i prawne umarza się metodą liniową przy zastosowaniu następujących stawek amortyzacyjnych:

Licencje na oprogramowanie: 20%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych jest przez jednostkę okresowo weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się w księgach w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (wartość początkowa), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do użytkowania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do użytkowania wartość użytkową.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następnym po przyjęciu środka trwałego do użytkowania.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Wyposażenie: 20%

Urządzenia techniczne i maszyny: 30%

Środki transportu: 20%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych jest przez jednostkę okresowo weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Inwestycje w nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są według ceny rynkowej, bądź inaczej określonej wartości godziwej. Celem zaktualizowania wartości inwestycji w nieruchomościach do aktualnej wartości rynkowej lub inaczej ustalonej wartości godziwej przyjmuje się zasadę, iż wycena tych nieruchomości dokonywana będzie co roku. Wyceny dokonywać będzie rzeczoznawca majątkowy.

Skutki przeszacowania inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych, powodujące wzrost/spadek ich wartości do poziomu cen rynkowych, bądź inaczej określonej wartości godziwej, ujmowane są odpowiednio jako pozostałe przychody/koszty operacyjne.

Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach powiązanych

Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia. W przypadku trwałej utraty wartości wartość udziałów i akcji pomniejsza się o odpowiedni odpis.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie przesłanki istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na rachunek zysków i strat.

Leasing finansowy

W przypadku umów leasingowych, na podstawie których Spółka przyjęła do używania obce środki trwałe i wartości niematerialne i prawne, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w bilansie. Przedmiot leasingu jest ujmowany w księgach w wartości godziwej wynikającej z umowy leasingu.

Należności, roszczenia i zobowiązania inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Kapitały własne

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami statutu.

Nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji prezentowana jest w kapitale zapasowym Spółki.

Koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy Spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych

Spółka ujmuje płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych zgodnie z MSSF 2 ze względu na brak stosownych przepisów w Ustawie o rachunkowości i przepisach wykonawczych wydanych na jej podstawie. Wartość transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych wyceniana jest w wartości godziwej.

Koszt uprawnień Spółka rozpoznaje w sposób liniowy, począwszy 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.

Na każdy kolejny dzień sprawozdawczy, aż do dnia nabycia uprawnień, jednostka dokonuje szacunku kosztu ujmowanego w rachunku zysków i strat. Wielkość ta jest ustalana:

- z wykorzystaniem wartości godziwej instrumentów kapitałowych z dnia przyznania,
- bieżącego, najlepszego szacunku liczby przyznanych instrumentów, do których zostaną ostatecznie nabyte uprawnienia,
- części okresu nabycia uprawnień, który minął.

Koszt ujmowany w Rachunku zysku i strat w danym okresie stanowi skumulowana kwota wyliczona zgodnie z powyższym, pomniejszona o kwoty, które zostały już ujęte w kosztach w poprzednich okresach.

Koszt ten ujmowany jest w rachunku zysków i strat w pozycji *Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia* w korespondencji ze wzrostem *Pozostałych kapitałów rezerwowych*.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Przykładem czynnych rozliczeń międzyokresowych są: prenumeraty, polisy ubezpieczeniowe.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego, przy uwzględnieniu przepisów podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, z wyjątkiem inwestycji długoterminowych, oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań

w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach – do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Do wyceny pozycji bilansu wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w zł):

	31.12.2020	31.12.2019
EUR	4,6148	4,2585

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej notcie nie dotyczą wyłączonej z Rozporządzenia w szczególności: udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.

Transakcje kupna i sprzedaży instrumentów finansowych dokonane w obrocie regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi (transakcje odkupu).

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji – także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższej kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, których wartości godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób, wyceniane są w cenie nabycia.

Zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Nie wystąpiłyby inne istotne różnice w wartości ujawnionych danych, gdyby sprawozdanie i dane porównawcze zostały sporządzone zgodnie z MSSF.

1.1.4. Ustalenie wyniku finansowego

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży usług rozpoznawane są proporcjonalnie do okresów, w których odbywa się świadczenie usług.

Przychody odsetkowe

Przychody odsetkowe są ujmowane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend

Przychody z tytułu dywidend zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników lub Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

1.1.5. Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Wskazanie i objaśnienie różnic w wartości ujawnionych danych oraz istotnych różnic dotyczących przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, pomiędzy sprawozdaniem finansowym i danymi porównawczymi, sporządzonymi zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości, a odpowiednio sprawozdaniem finansowym i danymi porównawczymi, które zostałyby sporządzone zgodnie z MSSF.

Nie występują.

1.2. Informacja uszczegóławiająca

Jednostka i waluta sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządzono w tysiącach złotych.

Mirosław Koszary
Prezes Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, 28 kwietnia 2021 r.

Bilans

		31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
AKTYWA	Nota		
Aktywa trwałe		100 084	103 111
Wartości niematerialne i prawne	2.2	-	10
Inne wartości niematerialne i prawne		-	10
Rzeczowe aktywa trwałe	2.3	584	306
Środki trwałe		584	266
urządzenia techniczne i maszyny		3	-
środki transportu		581	266
Środki trwałe w budowie		-	6
Zaliczki na środki trwałe		-	34
Inwestycje długoterminowe	2.4	98 636	102 238
Długoterminowe aktywa finansowe	2.4.1	98 636	102 238
w jednostkach powiązanych	2.4.2	98 636	102 238
- udziały lub akcje		61 402	60 936
- udzielone pożyczki		37 234	41 302
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		864	557
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.17.3	864	545
Inne rozliczenia międzyokresowe		-	12
Aktywa obrotowe		7 937	1 705
Należności krótkoterminowe	2.5	1 581	1 251
Należności od jednostek powiązanych		1 574	1 240
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2.5.1	1 574	1 240
- do 12 miesięcy		1 574	1 240
Należności od pozostałych jednostek		7	11
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		7	11
- do 12 miesięcy	2.5.2	1	5
z tytułu podatków		-	-
Inwestycje krótkoterminowe	2.6	6 312	150
Krótkoterminowe aktywa finansowe		6 312	150
w jednostkach powiązanych	2.6.1	6 112	-
- udzielone pożyczki		6 088	-
- udziały lub akcje		24	-
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2.6.2	200	150
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		27	72
- inne środki pieniężne		173	78
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.7	44	304
AKTYWA RAZEM		108 021	104 816

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r.
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych)

PASYWA	Nota	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Kapitał (fundusz) własny	2.8	83 229	83 021
Kapitał (fundusz) podstawowy		4 166	4 148
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym		78 164	77 415
<i>nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej nad wartości nominalną udziałów (akcji))</i>		21 363	21 363
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		304	-
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		454	709
Zysk (strata) z lat ubiegłych		-	-
Zysk (strata) netto		141	749
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		24 792	21 795
Rezerwy na zobowiązania		1 206	716
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.17.3	1 206	716
Zobowiązania długoterminowe	2.9	14 264	20 513
Wobec jednostek powiązanych	2.9.1	13 953	11 743
Wobec pozostałych jednostek		311	8 770
inne zobowiązania finansowe		311	131
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2.10	-	8 639
Zobowiązania krótkoterminowe	2.12	9 322	566
Wobec pozostałych jednostek		9 322	566
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		8 838	117
inne zobowiązania finansowe	2.12.1	102	164
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	2.12.2	274	93
- do 12 miesięcy		274	93
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		108	192
Inne		-	-
PASYWA RAZEM		108 021	104 816

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, 28 kwietnia 2021 r.

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) za okres

Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	3 022	3 646
- w tym od jednostek powiązanych	3 022	3 613
Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 022	3 646
- od jednostek powiązanych	3 022	3 613
- od pozostałych jednostek	-	33
Koszty działalności operacyjnej	(3 969)	(4 032)
Koszty w układzie rodzajowym	(3 969)	(4 032)
Amortyzacja	(174)	(183)
Zużycie materiałów i energii	(100)	(116)
Usługi obce	(949)	(985)
Podatki i opłaty	(163)	(139)
- pozostałe podatki i opłaty	(163)	(139)
Wynagrodzenia	(2 091)	(1 888)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(425)	(602)
Pozostałe koszty rodzajowe	(67)	(119)
Zysk (Strata) ze sprzedaży	(947)	(386)
Pozostałe przychody operacyjne	296	23
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	138	-
Inne przychody operacyjne	158	23
Pozostałe koszty operacyjne	(26)	-
Inne koszty operacyjne	(26)	-
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej	(677)	(363)
Przychody finansowe	3 116	3 230
Odsetki, w tym	2 626	1 946
- od jednostek powiązanych	2 626	1 904
- od jednostek pozostałych	-	42
Zysk ze zbycia inwestycji	-	1 125
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	-	-
- w tym w jednostkach pozostałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	490	-
Inne	-	159
Koszty finansowe	(2 127)	(1 681)
Odsetki, w tym	(1 551)	(805)
- dla jednostek powiązanych	(530)	(147)
- dla jednostek pozostałych	(1 021)	(658)
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	(490)
Inne	(576)	(386)

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r.
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych)

	Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Zysk (strata) brutto		312	1 186
Podatek dochodowy	2.17.1	(171)	(437)
Zysk (strata) netto		141	749

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, 28 kwietnia 2021 r.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres

	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Kapitał własny na początek okresu (BO)	83 021	90 278
Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	83 021	90 278
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	4 148	4 130
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	18	18
Zwiększenia z tytułu zarejestrowania podwyższenia kapitału	18	18
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	4 166	4 148
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	77 415	85 055
Zmiany kapitału zapasowego	749	(7 640)
Zwiększenia (z tytułu)	749	45
- z podziału zysku	749	45
Zmniejszenia (z tytułu)	-	(7 685)
- wypłata dywidendy	-	(7 685)
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	78 164	77 415
Kapitał(fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	304	-
Zwiększenia(z tytułu)	304	-
-rozliczenie programu motywacyjnego	304	-
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	304	-
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	709	438
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	(255)	271
Zwiększenia (z tytułu)	67	289
- warranty subskrypcyjne	67	271
- opłacone akcje	-	18
Zmniejszenia (z tytułu)	(322)	(18)
- zarejestrowania podwyższenia kapitału	(18)	(18)
- rozliczenie programu motywacyjnego	(304)	-
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	454	709
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	749	655
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	749	655
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	749	655
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia (z tytułu)	(749)	(655)
- wypłata dywidendy	-	(610)
- przeniesienie na kapitał zapasowy	(749)	(45)
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r.
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych)

	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Wynik netto	141	749
Zysk (strata) netto	141	749
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	83 229	83 021
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	83 229	80 938

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, 28 kwietnia 2021 r.

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) za okres

Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	141	749
Korekty razem	(934)	(744)
Amortyzacja	174	183
Strata/(Zysk) z tytułu różnic kursowych	291	(82)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(1 076)	(1 141)
Strata/(Zysk) z działalności inwestycyjnej	(628)	(635)
Zmiana stanu rezerw	490	472
Zmiana stanu należności	(330)	133
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	97	(10)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(305)	(237)
Inne korekty	353	573
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(793)	5
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	952	15 122
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	221	-
Z aktywów finansowych, w tym:	731	15 122
w jednostkach powiązanych	731	8 569
- spłata udzielonych pożyczek krótkoterminowych	683	7 763
- odsetki	48	806
w pozostałych jednostkach	-	6 553
- spłata udzielonych pożyczek krótkoterminowych	-	1 345
- odsetki	-	81
- wpływ z umorzenia udziałów	-	5 127
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	(222)	(24 233)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(96)	(23)
Na aktywa finansowe, w tym	(126)	(24 210)
w jednostkach powiązanych	(126)	(24 210)
w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki krótkoterminowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	730	(9 111)

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r.
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych)

Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	1 400	18 312
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	18
Kredyty i pożyczki	1 400	8 200
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	10 001
Inne wpływy finansowe	-	93
Wydatki	(1 287)	(11 031)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(8 296)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(2 000)
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Splaty kredytów i pożyczek	(12)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(337)	(174)
Odsetki	(938)	(541)
Inne wydatki finansowe	-	(20)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	113	7 281
Przepływy pieniężne netto razem	50	(1 825)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	50	(1 825)
Środki pieniężne na początek okresu	150	1 975
Środki pieniężne na koniec okresu	200	150

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, 28 kwietnia 2021 r.

2. Dodatkowe informacje i objaśnienia

2.1. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto

	Wartość łącznie	Z zysków kapitałowych
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	312	-
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym	597	490
- Rozliczenie umowy leasingowej(art. 16, ust.1)	27	-
- Umożnienie składek ZUS(art.31zo, ust.1)	80	-
- Odpis aktualizujący wartość udziałów NP.(art.16, ust.1)	490	490
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:	2 607	-
- Odsetki należne od pożyczek (art. 12, ust. 4, pkt. 2)	2 607	-
D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	29	-
- Odsetki otrzymane (art. 12, ust. 1, pkt. 1)	29	-
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych, w tym:	505	-
- Amortyzacja (art. 16, ust. 1)	149	-
- Reprezentacja i reklama (art. 16, ust. 1, pkt. 28)	11	-
- Materiały NKUP(art. 16, ust. 1, pkt. 51)	18	-
- Podatki i opłaty NKUP (art. 16, ust. 1, pkt. 37)	10	-
- Ubezpieczenia NKUP (art. 16, ust. 1, pkt. 49)	16	-
- Wynagrodzenia i inne świadczenia NKUP (art. 16, ust. 1)	211	-
- Usługi obce NKUP (art. 16, ust. 1, pkt. 51)	16	-
- Odsetki od leasingu NKUP (art. 16, ust. 1)	21	-
- Odsetki budżetowe zapłacone NKUP(art. 16, ust.1, pkt. 21)	1	-
- Koszty leasingu finansowego- rozwiązanie umowy (art.16, ust.1)	26	-
- Koszty pozostałe operacyjne NKUP (art.16, ust 1)	26	-
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	1 058	-
- Koszty dyskonta obligacji NKUP (art. 16, ust. 1)	259	-
-Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych (art.16, ust. 1, pkt. 11)	729	-
- Koszty badania SF za rok 2020 (art. 16, ust. 1)	70	-
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	49	-
Koszty badania SF za rok 2019 (art. 15, ust. 1)	49	-
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	(514)	-
- Raty leasingowe zapłacone (art. 17)	(248)	-
- Zus zapłacony (art. 15, ust. 1)	(57)	-
- Zapłacone odsetki od obligacji (art. 15.ust1)	(117)	-
- KUP sprzedanego ST (art. 15, ust. 1)	(92)	-
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(1 863)	-
Sławka podatkowa		

	Wartość łącznie	Z zysków kapitałowych
K. Podatek dochodowy (część bieżąca)	-	-
Podatek dochodowy za rok obrotowy – część odroczone	171	-
• Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	490	-
- w tym kapitały	-	-
• Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	319	-
- w tym kapitały	-	-
Łączna wartość podatku (część bieżąca i odroczone)	171	-

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto		
01 stycznia 2020	128	128
Zwiększenia	-	-
31 grudnia 2020	128	128
Umorzenie		
01 stycznia 2020	(118)	(118)
Zwiększenia	(10)	(10)
31 grudnia 2020	(128)	(128)
Wartość netto		
01 stycznia 2020	10	10
31 grudnia 2020	-	-

2.3. Rzeczowe aktywa trwałe

2.3.1. Zmiana środków trwałych

	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto				
01 stycznia 2020	161	803	4	968
Zwiększenia	18	598	-	616
Zmniejszenia	(8)	(618)	-	(626)
31 grudnia 2020	171	783	4	958
Umorzenie				
01 stycznia 2020	(161)	(537)	(4)	(702)
Zwiększenia	(15)	(149)	-	(164)
Zmniejszenia	8	484	-	492
31 grudnia 2020	(168)	(202)	(4)	(374)
Wartość netto				
01 stycznia 2020	-	266	-	266
31 grudnia 2020	3	581	-	584

Spółka na dzień 31 grudnia 2020 roku wykazuje środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu w wartości netto 581 tys. zł.

2.3.2. Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie za 2020 r. wyniósł 96 tys. zł (2019 r.: 23 tys. zł).

2.4. Inwestycje długoterminowe

2.4.1. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość brutto		
01 stycznia 2020	102 238	102 238
Zwiększenia	3 241	3 241
Zmniejszenia	(6 843)	(6 843)
31 grudnia 2020	98 636	98 636
Wartość netto		
01 stycznia 2020	102 238	102 238
31 grudnia 2020	98 636	98 636

2.4.2. Długoterminowe aktywa finansowe

w jednostkach powiązanych	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Udziały lub akcje	61 402	60 936
Udzielone pożyczki	37 234	41 302
	98 636	102 238

2.4.3. Przeszacowanie wartości długoterminowych aktywów trwałych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku wartość dokonanych przeszacowań długoterminowych aktywów niefinansowych wyniosła 2 376 tys. zł i wynika ona ze zwiększenia wartości należności z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę.

W roku 2019 Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość udziałów w Spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością obniżając wartość udziałów o 490 tys. złotych, natomiast w roku 2020 Spółka dokonała rozwiązania tego odpisu w wartości 490 tys. złotych.

2.4.4. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone bezpośrednio

Stan na 31 grudnia 2020 r.

Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość księgową udziałów	% posiadanych udziałów/ akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Spółki zależne					
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%
Marathon 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	24	47%	47%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5	95%	95%

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2020 r.

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/ (strata) netto za ostatni rok obrotowy	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	2 444	-	(678)	16 561	3 571
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. *	14 556	3 436	-	(356)	17 636	2 646
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	15 311	(773)	854	(4 045)	11 347	5
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. *	5 800	2 413	2 078	(527)	9 764	3 207
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. *	1 050	44	33	(1 422)	(296)	591
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o. *	1 800	72	4 496	(868)	5 500	11
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o. *	4 400	2 055	-	(1 366)	5 088	2

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/(strata) netto za ostatni rok obrotowy	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	(350)	5	(2 829)	(3 124)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. *	5	(1 154)	-	(1 178)	(2 327)	-

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2020 r.

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. *	288	10 256	-	61	31 900
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. *	519	11 960	-	163	33 309
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	150	424	-	1 496	11 977
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. *	8 247	16 884	1 200	96	36 288
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. *	631	44	-	354	380
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o. *	159	1	-	-	5 660
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o. *	-	1 667	-	4	6 755
Marathon 2 Sp. z o.o.*	12 419	4	-	-	9 361
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. *	27 861	-	-	-	25 663

Sprawozdania finansowe powyższych spółek przygotowywane są według przepisów Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 217) 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

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

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

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

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2020 r.

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/(strata) netto za ostatni rok obrotowy	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Savia Karpaty Sp. z o.o.	3 544	531	3 694	9 101	16 871	3 907
Themis Development Sp. z o. o.	400	448	37 636	(17 409)	21 076	3 577

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2020 r.

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Savia Karpaty Sp. z o.o.	22 994	1 463	-	68	45 529
Themis Development Sp. z o.o.	12 071	43 410	360	169	77 996

Sprawozdania finansowe powyższych spółek przygotowywane są według przepisów Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 217) 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).

Dane spółki Savia Karpaty Sp. z o. o. oraz Themis Development Sp. z o. o. pochodzą ze sprawozdania finansowego podlegającego badaniu przez biegłego rewidenta na dzień 31 grudnia 2020 r.

2.5. Należności krótkoterminowe

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

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
<i>O okresie spłaty</i>		
Nieprzeterminowane (bieżące)	1 497	797
Przeterminowane do 1 miesiąca	77	229
Przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	-	214
Przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	-	-
Stan należności netto	1 574	1 240

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

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
<i>O okresie spłaty</i>		
Do 12 miesięcy	1	5
Przeterminowane powyżej 1 roku	-	369
	1	374
Stan należności brutto	1	374
Odpis aktualizujący wartość należności	-	(369)
Stan należności netto	1	5

2.5.3. Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług

	Pozostałe jednostki
1 stycznia 2020 r.	369
31 grudnia 2020 r.	-

2.6. Inwestycje krótkoterminowe

2.6.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Udzielone pożyczki	6 088	-
Udziały lub akcje	24	-
	6 112	-

2.6.2. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach w tym:	27	72
-środki na rachunku Vat	-	26
Inne środki pieniężne	173	78
	200	150

2.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Ubezpieczenia	24	25
Prenumerata	2	2
Pozostałe (reklama, VAT naliczony do odliczenia)	6	4
Dyskonto obligacji	12	259
Przedpłata	-	14
	44	304

2.8. Kapitał własny

Struktura własności kapitału zakładowego

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

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

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

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

Akcjonariusze posiadający 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
NREP NSF IV HOLDING 2 S.A.R.L.	4 120 474	98,90%	6 790 474	99,33%
Pozostali	45 793	1,10%	45 793	0,67%
	4 166 267	100%	6 836 267	100%

W dniu 9 kwietnia 2021 roku NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. nabył w ramach przeprowadzonego wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, łącznie 4.120.474 akcje Spółki stanowiące 98,90% kapitału zakładowego oraz uprawniające do 6.790.747 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Bogumił Tokarz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 450.000 akcji stanowiących 10,80% kapitału zakładowego i uprawniające do 850.500 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Roman Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 391.292 akcje stanowiące 9,39% kapitału zakładowego i uprawniające do 725.042 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Jacek Kłeczek zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pani Beata Kłeczek zbyła w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Krzysztof Szewczyk zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pani Jolanta Cepielik -Szewczyk zbyła w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Łukasz Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.066.267 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

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

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

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 31 grudnia 2020 r.:

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

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Członkowie Zarządu nie posiadali akcji Spółki.

W dniu 9 kwietnia Pan Roman Wąsikiewicz złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Mirosław Koszany zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 8.894 akcji stanowiących 0,21% kapitału zakładowego i uprawniające do 8.894 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2020 r.

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

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Bogumił Tokarz, Krzysztof Szewczyk, Jacek Kłeczek i Łukasz Wąsikiewicz złożyli każdy z osobna rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ze skutkiem na dzień 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Bogumił Tokarz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 450.000 akcji stanowiących 10,80% kapitału zakładowego i uprawniające do 850.500 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Jacek Kłeczek zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Krzysztof Szewczyk zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Łukasz Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Dnia 31 sierpnia 2020 roku Walne Zgromadzenie Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna postanowiło, że zysk netto za rok 2019 w wysokości 749 tys. zł zostanie w całości przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki.

Program Motywacyjny

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki 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.

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

W dniu 09 września 2020 roku Rada Nadzorczą Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna podjęła uchwałę w sprawie stwierdzenia przesłanek uzyskania uprawnienia do otrzymania warrantów subskrypcyjnych za trzeci rok realizacji programu Motywacyjnego tj. rok 2019 oraz w sprawie ustalenia łącznej liczby akcji serii J, których prawo objęcia będzie przysługiwało uczestnikom Programu Motywacyjnego za trzeci rok realizacji tego programu. Wobec niespełnienia przesłanek do uzyskania uprawnień do objęcia warrantów subskrypcyjnych serii A za trzeci rok obowiązywania Programu Motywacyjnego, rada Nadzorczą odstąpiła od ustalenia łącznej liczby akcji serii J, których prawo objęcia przysługiwałoby uczestnikom Programu Motywacyjnego. W związku z tym Spółka we wrześniu 2020 dokonała ostatecznego rozliczenia programu motywacyjnego. Zaktualizowany został Pozostały Kapitał Rezerwowy do kwoty 454 tys. złotych, równocześnie wycena programu uznała kwotą 304 tys. złotych Kapitał(fundusz) z aktualizacji wyceny. Wartość Pozostałego Kapitału Rezerwowego odpowiada kosztom jakie spółka w latach 2017, 2018 i 2019 poniosła w związku z wdrożeniem programu.

2.8.1. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zarząd Spółki proponuje przekazać cały zysk netto za rok obrotowy 2020 na kapitał zapasowy.

2.9. Zobowiązania długoterminowe

2.9.1. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	31 grudnia 2020 r.
Przypadające do spłaty	
Powyżej 1 roku do 3 lat	13 953

W pozycji *Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych* na dzień bilansowy Spółka wykazuje kwotę pożyczki otrzymanej od podmiotu powiązanego w wysokości 13 953 tys. PLN):

- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczki wg umowy 230 tys. euro (udzielono 204 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty 31 grudnia 2023 r., pozostało do spłaty 170 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami);
- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczek wg umów 600 tys. euro (udzielono 569 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty 31 grudnia 2023 r., pozostało do spłaty 667 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).
- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o. o z siedzibą w Krakowie-kwota pożyczek wg umów 238 tys. PLN, oprocentowanie 5% , termin spłaty 31 grudnia 2023r., pozostało do spłaty 239 tys. PLN(kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).
- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o. z siedzibą w Krakowie –kwota pożyczek według umów 9 350 tys. PLN, oprocentowanie 5 %, termin spłaty 31 grudnia 2023 r., pozostało do spłaty 9 854 tys. PLN (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).

2.10. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

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

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

- zabezpieczenie obligacji: zabezpieczenia nie odbiegają od powszechnie stosowanych na rynku przy emisji tego rodzaju instrumentów finansowych.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku zobowiązanie Spółki z tytułu wyemitowanych Obligacji wraz naliczonymi odsetkami wynosi 8 838 tys. zł i z uwagi na termin wykupu przypadający na dzień 18 stycznia 2021 roku prezentowane jest jako zobowiązanie krótkoterminowe.

2.10.1. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

Inne zobowiązania finansowe (leasing finansowy i odsetki) oraz z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	31 grudnia 2020 r.
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 2 lat	103
Powyżej 2 do 5 lat	208
	311
<i>Przypadające do spłaty</i>	
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	8 940

2.11. Zmiany istotnych wartości szacunkowych

Na dzień	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	104 748	102 238
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	864	545
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 206	716
Odpisy aktualizujące wartość należności	-	369
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-	490

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

2.12. Zobowiązania krótkoterminowe

2.12.1. Inne zobowiązania finansowe

W ramach zobowiązań krótkoterminowych Spółka wykazuje zobowiązanie wobec leasingodawcy w kwocie 102 tys. zł, a także zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji wraz z naliczonymi odsetkami w kwocie 8 838 tys. zł.

2.12.2. Struktura wiekowa zobowiązań krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 274 tys. zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

2.13. Struktura przychodów ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
<i>Struktura terytorialna</i>		
Przychody ze sprzedaży produktów		
Kraj	3 022	3 646
<i>Struktura rzeczowa</i>		
Przychody ze sprzedaży produktów		
Zarządzanie przedsiębiorstwem oraz opłata licencyjna	2 763	3 348
Zastępstwo inwestycyjne	205	274
Inne	54	24
	3 022	3 646

2.14. Inne przychody operacyjne

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Umorzone składki ZUS	80	23
Inne operacyjne związane ze sprzedażą i likwidacją ST	78	-
	158	23

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

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

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	19	-	231	2 376	2 626
Odsetki od lokat bankowych	-	-	-	-	-
	19	-	231	2 376	2 626

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	31	-	-	-	31
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	202	-	-	1 702	1 904
Odsetki od lokat bankowych	11	-	-	-	11
	244	-	-	1 702	1 946

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

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

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	(530)	(530)
Odsetki od leasingu	(21)	-	-	-	(21)
Odsetki od obligacji	(800)	(199)	-	-	(999)
Odsetki budżetowe	(1)	-	-	-	(1)
	(822)	(199)	-	(530)	(1 551)

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 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	-	-	-	(147)	(147)
Odsetki od leasingu	(14)	-	-	-	(14)
Odsetki od obligacji	(527)	(117)	-	-	(644)
	(541)	(117)	-	(147)	(805)

2.17. Podatek dochodowy od osób prawnych

2.17.1. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Podatek dochodowy bieżący	-	213
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	171	224
	171	437

2.17.2. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Zysk brutto	312	1 186
Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania		
Odsetki otrzymane	29	1 018
Inne przychody otrzymane	-	(4)
Amortyzacja NKUP	149	142
Materiały NKUP	18	-
Reprezentacja i reklama NKUP	11	11
Podatki i opłaty NKUP	10	10
Pozostałe koszty NKUP	42	38
Koszty finansowe NKUP (odsetki, leasing, dyskonto)	1 036	648
Usługi obce NKUP	86	61
Wynagrodzenia NKUP	211	305
Koszty dotyczące zysków kapitałowych NKUP	-	490
Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania razem	1 592	2 719
Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania		
Raty leasingowe i koszty usług obcych (usługi pozabilansowe)	248	154
Odsetki naliczone (bank i pożyczkobiorcy)	2 607	1 702
ZUS pozabilansowy	57	29
Pozostałe przychody operacyjne NP. (umorzenie udziałów, ZUS i inne)	107	-
Koszty roku 2020	49	36
Zapłacone odsetki od pożyczek i obligacji	117	365
Zapłacone dyskonto od obligacji		120
KUP sprzedanego ST	92	
Przychody dotyczące zysków kapitałowych NP	490	-
Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania razem	3 767	2 406
Dochód do opodatkowania	(1 863)	1 499
Strata z lat ubiegłych	-	378
Podstawa opodatkowania	(1 863)	1 121
Podatek dochodowy	-	213

2.17.3. Odroczonego podatek dochodowy

Na dzień	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Ujemne różnice przejściowe:		
Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań	1 269	620
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-	490
Odpisy aktualizujące wartość należności	-	369
Koszty przesunięte do podatku na następny rok	593	570
Ujemne różnice przejściowe razem	1 862	2 049
Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:		
Strata podatkowa 2019 r. dz. kapitałowej	820	820
Strata podatkowa 2020 r. z dz. kapitałowej	-	-
Strata podatkowa 2020 z dz. operacyjnej	1 863	-
Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach	2 683	820
Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	864	545
Wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	864	545
Dodatnie różnice przejściowe:		
Naliczone, a nieotrzymane odsetki od pożyczek	6 346	3 768
Różnice kursowe niezrealizowane	-	-
Dodatnie różnice przejściowe razem	6 346	3 768
Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 206	716
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	864	545
Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 206	716
Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	171	224
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	171	224

2.18. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:		
- poniesione w roku	96	23

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

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

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Należności z tytułu pożyczek udzielonych i posiadanych udziałów		
- w części długoterminowej prezentowane jako Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	98 636	102 238
- udziały lub akcje	61 402	60 936
- udzielone pożyczki	37 234	41 302
- w części krótkoterminowej prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	6 112	-
- udzielone pożyczki	6 088	-
- udziały lub akcje	24	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczące obligacji:		
- w części długoterminowej prezentowane jako inne rozliczenia międzyokresowe	-	12
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12	259
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania finansowe	311	131
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania finansowe	102	164
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji zobowiązanie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	8 639
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 838	117

2.20. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

2.20.1. Zysk z działalności inwestycyjnej

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Zysk ze zbycia środków trwałych	(138)	-
Zysk / Strata z działalności inwestycyjnej	-	(1 125)
Aktualizacja wartości udziałów	(490)	490
	(628)	(635)

W roku 2019 Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość udziałów w Spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością obniżając wartość udziałów o 490 tys. złotych, natomiast w roku 2020 Spółka dokonała rozwiązania tego odpisu w wartości 490 tys. złotych.

2.20.2. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	8 756	174
Zmiana stanu innych zobowiązań finansowych (w tym leasingu)	(8 659)	(184)
	97	(10)

2.20.3. Inne korekty

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Warranty subskrypcyjne	67	270
Pozostałe koszty finansowe	25	20
Przychody z tytułu poręczenia	-	(83)
Korekta niepieniężnych kosztów z tytułu emisji obligacji	261	366
	353	573

2.20.4. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Zwiększenia środków trwałych	(616)	(155)
Środki trwałe w leasingu	598	132
Zaliczki na ST z ubiegłych okresów	5	-
Nabyte z leasingu ST przeznaczone do sprzedaży	(83)	-
	(96)	(23)

2.20.5. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.
Zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych	260
Zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	(307)
Wyłączenie zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu emisji obligacji	(258)
	(305)

2.21. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

2.21.1. Saldo rozrachunków na dzień bilansowy

	Należności (w tym pożyczki)	Zobowiązania (w tym pożyczki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	549	784
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	1 383	3 076
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	40	9 854
Savia Karpaty Sp. z o.o.	19	-
Marathon 2 Sp. z o.o.	6 088	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	-	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	160	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	631	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	8 103	239
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	27 861	-
Themis Development Sp. z o. o.	62	-
	44 896	13 953

2.21.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym

	Przychody ze sprzedaży	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	827	2
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	602	24
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	196	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	172	-
Marathon 2 Sp. z o.o.	2	231
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	2	7
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	2	18
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	8	27
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	738	349
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	2	1 968
Themis Development Sp. z o.o.	471	-
	3 022	2 626

2.21.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym

	Zakup usług	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	118	18
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o. o.	-	440
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	-	71
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 sp. z o. o.	-	1
	118	530

2.22. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Spółka nie zawierała istotnych transakcji ze stronami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

2.23. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym 14 osób (pracownicy umysłowi).

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

Wynagrodzenia członków Zarządu wyniosły w roku obrotowym 499 tys. zł (2019 r.: 346 tys. zł):

- Mirosław Koszany 170tys. zł (w 2019 r. 122 tys. zł),
- Roman Wąsikiewicz 329 tys. zł (w 2019 r. 224 tys. zł).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej wyniosły w roku obrotowym 221 tys. zł (2019 r.: 167 tys. zł):

- Jacek Kłeczek 38 tys. zł (w 2019 r. 24 tys. zł),
- Krzysztof Szewczyk 32 tys. zł (w 2019 r. 24 tys. zł),
- Bogumił Tokarz 29 tys. zł (w 2019 r. 24 tys. zł),
- Łukasz Wąsikiewicz 36 tys. zł (w 2019 r. 24 tys. zł),
- Łukasz Koterwa 48 tys. zł (w 2019 r. 42 tys. zł),
- Andrzej Hopko 38 tys. zł. (w 2019 r. 29 tys. zł),

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

2.25. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	94	69
Wynagrodzenie za pozostałe usługi (przeгляд półrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego)	50	30
	144	99

Umowa na badanie sprawozdania finansowego (jednostkowego oraz skonsolidowanego) za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r. została zawarta z BDO spółką z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej BDO PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k). dnia 17 lipca 2020 r.

Umowa na badanie sprawozdania finansowego (jednostkowego oraz skonsolidowanego) za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 r. była zawarta z BDO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej BDO PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k). dnia 5 lipca 2018 r. Aneks numer 1 do wyżej wymienionej umowy został podpisany w dniu 18 grudnia 2019.

2.26. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

Nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które wymagały ujęcia w sprawozdaniu finansowym za 2020 r.

2.27. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

W dniu 14 stycznia 2021 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych obligacji serii B. Emisja obligacji została przeprowadzona w trybie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. W dniu 14 stycznia 2021 roku Spółka przydzieliła 8.908 obligacji serii B trzem obligatariuszom instytucjonalnym. Wyemitowane obligacje mają następujące cechy:

- obligacje zabezpieczone na okaziciela, nie posiadające formy dokumentu, zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
- wartość nominalna jednej obligacji: 1.000,00 PLN.
- cena emisyjna jednej obligacji: 970,00 PLN,
- wielkość emisji: 8.908 obligacji, o łącznej wartości nominalnej 8.908.000 PLN,
- cel emisji: środki pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostały w całości przeznaczone na dokonanie wcześniejszego wykupu obligacji serii A,
- oprocentowanie: według stałej stawki wynoszącej 8% w skali roku,
- termin wykupu: 18.01.2022 roku,
- obligacje są zbywalne,
- termin płatności odsetek: 18.03.2021; 18.06.2021; 18.09.2021 i 18.01.2022,
- prawo żądania przedterminowego wykupu przez obligatariuszy: w przypadku zajścia określonych zdarzeń, typowych dla tego typu instrumentów finansowych, obligatariusze będą uprawnieni do przedstawienia obligacji do przedterminowego wykupu,
- prawo żądania przedterminowego wykupu przez Spółkę: Spółka jest uprawniony do przedterminowego wykupu całości lub części obligacji w każdym czasie istnienia obligacji,
- zabezpieczenie obligacji: zabezpieczenia nie odbiegają od powszechnie stosowanych na rynku przy emisji tego rodzaju instrumentów finansowych.

W dniu 12 marca 2021 roku Zarząd Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. poinformował, że 11 lutego 2021 roku powziął informację o zawarciu umowy inwestycyjnej dotyczącej między innymi sprzedaży akcji w ramach wezwania między: Jackiem Kłeczkiem, Beatą Kłeczek, Krzysztofem Szewczykiem, Jolantą Cepielik -Szewczyk, Romanem Wąsikiewiczem, Łukaszem Wąsikiewiczem, Bogumiłem Tokarzem, Agnieszką Rerutko oraz Magdaleną Kosińską a NREP NSF IV Holding 2 S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Akcje Sprzedawane reprezentują łącznie 72,4% kapitału zakładowego Spółki i ok. 83,18% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna sprzedała 47 udziałów w kapitale zakładowym Spółki Marathon 2 Sp. z o.o. (reprezentujących 47% udziałów w kapitale zakładowym oraz w ogólnej liczbie głosów), tj. wszystkie udziały posiadane przez Spółkę, za łączną cenę 2 350 tys. Złotych. W tym samym dniu zostały zwrócone do Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna udzielone Spółce Marathon 2 Sp. z o. o. pożyczki wraz z należnymi odsetkami w łącznej kwocie 6 151 tys. Złotych.

W dniu 9 kwietnia Pan Roman Wąsikiewicz złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Bogumił Tokarz, Krzysztof Szewczyk, Jacek Kłęczek i Łukasz Wąsikiewicz złożyli każdy z osobna rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ze skutkiem na dzień 28 kwietnia 2021 roku.

Zmiany osobowe w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki jak również sprzedaż akcji przez osoby zasiadające w Organach Zarządzających i Nadzorujących Spółki zostały szerzej opisane w Nocie 2.8 Sprawozdania Finansowego.

2.28. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. oraz Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 października 2015 r., Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzenia Komisji Europejskiej.

2.29. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki i zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka wykazuje poręczenie (solidarne poręczenie wraz z udziałowcem spółki Marathon 2 Sp. z o.o.) bankowi Pekao S.A. (kredytodawca), będącego zabezpieczeniem spłat kredytów udzielonych spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. do kwot 7.401.300 euro (kwota kredytu 6.167.750 euro), 1.800.000 zł (kwota kredytu 1.500.000- kredyt spłacony w całości) oraz na zabezpieczenie transakcji na instrumentach pochodnych do kwoty 5.280.000 zł – poręczenie będzie wykonane w przypadku, gdy w następstwie skutecznego wzruszenia decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie lub wydania decyzji nakazującej rozbiórkę budynku, zabezpieczone wierzytelności staną się płatne i wymagalne, a kredytobiorca nie będzie w stanie ich samodzielnie zaspokoić. Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 30 listopada 2028 r. Dodatkowo spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. złożyła oświadczenie jako poręczyciel - o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.

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

Spółka ponadto w związku z zabezpieczeniem emisji obligacji na rzecz funduszu, który objął emisję w roku 2019 ustanowiła:

- Zastaw rejestrowy i zwykły na udziałach spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. z udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. jako przedmiotu zastawu rejestrowego,
- Przewłaszczenie 5% udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.,
- Oświadczenie Spółki wobec każdego z obligatariuszy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z obligacji posiadanych przez danego obligatariusza,
- Cesja z umów pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. co do zobowiązań wynikających z tych umów pożyczek.

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

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

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

2.30. Działalność zaniechana

W 2020 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju działalności.

2.31. Informacje o instrumentach finansowych

2.31.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka wynikające z posiadania instrumentów finansowych:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko rynkowe.

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Spółkę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Spółka jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Spółki.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Spółkę w sytuacji, kiedy strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z dłużnymi instrumentami finansowymi. Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek oraz innych inwestycji w dłużne instrumenty finansowe, dzięki polityce ustalania limitów kredytowych dla stron umowy.

Dalsze informacje na temat ryzyka kredytowego zostały przedstawione w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach w nocy 2.31.4.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Spółkę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Spółkę polega na zapewnianiu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Spółka posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Spółki. W tym celu Spółka monitoruje przepływy pieniężne, utrzymuje linie kredytowe i zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych, utrzymuje założone wskaźniki płynności.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Spółki na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji.

a) Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na ryzyko walutowe w związku z transakcjami sprzedaży, zakupu oraz pożyczkami, które są wyrażone w walucie obcej, czyli głównie EUR. Spółka minimalizuje ryzyko walutowe poprzez: odpowiednie ukształtowanie struktury aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych.

b) Ryzyko stopy procentowej

Spółka jest narażona na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych powodowanych przez stopy procentowe, związane z aktywami i zobowiązaniami o zmiennych stopach procentowych, oraz na ryzyko zmienności wartości godziwej wynikające z aktywów i zobowiązań o stałych stopach procentowych. Spółka minimalizuje ryzyko stopy procentowej poprzez odpowiednie ukształtowanie struktury aktywów i pasywów o zmiennej stopie procentowej.

Dodatkowe informacje na temat ryzyka stopy procentowej zostały przedstawione w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach w notcie 2.31.3.

2.31.2. Charakterystyka instrumentów finansowych

Portfel	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa (stan na koniec okresu)	Wartość bilansowa (stan na początek okresu)	Termin zapadalności	Cel oraz opis istotnych warunków	Oprocentowanie
Pożyczki udzielone	Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	25 267	24 683	31.12.2023		oprocentowanie stałe
Pożyczki udzielone	Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	39	37	29.10.2029		oprocentowanie stałe

Portfel	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa (stan na koniec okresu)	Wartość bilansowa (stan na początek okresu)	Termin zapadalności	Cel oraz opis istotnych warunków	Oprocentowanie
Pożyczki udzielone	Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	6 088	5 855	31.12.2023		oprocentowanie stałe
Pożyczki udzielone	Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	11 928	10 726	18.01.2022		oprocentowanie zmienne: WIBOR 3M + marża
Środki pieniężne	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	200	150	n/d		oprocentowanie zmienne
Pozostałe zobowiązania finansowe	Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	3 860	3 479	31.12.2023		oprocentowanie zmienne: EURIBOR 6M + marża
Pozostałe zobowiązania finansowe	Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	10 093	8 264	31.12.2023		oprocentowanie stałe
Wyemitowane obligacje		8 838	8 756	18.01.2021		oprocentowanie zmienne: WIBOR 3M + marża

2.31.3. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Na dzień bilansowy portfel dłużnych instrumentów finansowych ma następującą strukturę:

	31 grudnia 2020 r. wartość bilansowa	31 grudnia 2019 r. wartość bilansowa
Instrumenty finansowe		
- o stałej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	31 394	30 575
- o zmiennej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	12 128	10 876
- o stałej stopie procentowej		
Zobowiązania finansowe	10 093	8 264
-o zmiennej stopie procentowej		
Zobowiązania finansowe	12 698	12 235

Zmiany efektywnej stopy procentowej dla instrumentów o zmiennej stopie procentowej następują zgodnie ze zmianami rynkowej stopy procentowej np. EURIBOR 6M.

2.31.4. Informacje na temat ryzyka kredytowego

Maksymalne narażenie Spółki na ryzyko kredytowe odpowiada wartości bilansowej następujących aktywów finansowych:

	31 grudnia 2020 r. wartość bilansowa	31 grudnia 2019 r. wartość bilansowa
Aktywa finansowe		
Należności własne i pożyczki	43 322	41 302
Należności handlowe	1 581	1 251
Środki pieniężne	200	150
	45 103	42 703

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. jest spółką holdingową w związku z czym należności własne i pożyczki obejmują głównie pożyczki udzielone różnym podmiotom powiązanym.

2.32. Analiza wpływu pandemii na aktywa i zobowiązania Spółki oraz spółek należących do Grupy

Początek 2020 r. przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa SARS COVID-19 w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową w formie obniżki globalnego popytu na dobra i usługi, jak również wpływa na niepewność stabilności gospodarki oraz fluktuacje kursów walut.

W efekcie deprecjacji polskiej waluty aktywa Grupy wyceniane w walucie EUR (głównie nieruchomości inwestycyjne) zostały wycenione na poziomie wyższym niż na dzień 31 grudnia 2019 r. W ocenie Zarządu pozytywny wpływ zmiany kursu PLN/EUR na wartość nieruchomości inwestycyjnych Grupy wyniósł 16,3 mln zł. Jednocześnie, zgodnie z polityką rachunkowości, Zarząd zlecił niezależnemu rzeczoznawcy dokonanie szacunku wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy. W przypadku jednej z nieruchomości – Retail Park Bielsko-Biała – nastąpiła deprecjacja wartości nieruchomości wyrażonej w walucie EUR z uwagi na podwyższone ryzyko zmniejszania przychodów z najmu. Szacunkowy negatywny wpływ wyrażonej w walucie EUR wyceny ww. nieruchomości wynosi ok. 2,5 mln zł.

Jednocześnie w związku rosnącym popytem na powierzchnie magazynowe oraz towarzyszącej temu trendowi aprecjacji rynkowych stóp kapitalizacji mających wpływ na wyceny nieruchomości komercyjnych, nastąpiła aprecjacja wartości wyrażonej w walucie EUR dotyczącej pozostałych nieruchomości magazynowych. Szacunkowy pozytywny wpływ wyrażonej w walucie EUR wyceny ww. nieruchomości wynosi ok. 3,6 mln zł.

Jednocześnie, z uwagi na finansowanie nieruchomości inwestycyjnych za pomocą kredytów w walucie EUR, wzrost kursu PLN/EUR spowodował istotne zwiększenie zadłużenia kredytowego. Według oceny Zarządu negatywny wpływ zmiany kursów walut na poziom zadłużenia oraz wycenę finansowych instrumentów pochodnych, wyniósł 7,8 mln zł. W wyniku deprecjacji polskiej waluty względem EUR naruszone zostały niektóre kowenanty wymienione w umowach kredytowych dotyczących finansowania nieruchomości magazynowych, w związku z czym część zobowiązań kredytowych została zakwalifikowana jako zobowiązania krótkoterminowe. W ocenie Zarządu nie ma ryzyka wypowiedzenia umów kredytowych przez banki, nie otrzymano również od instytucji finansujących, żadnych informacji wskazujących na ryzyko konieczności przedterminowej spłaty zobowiązań kredytowych. W przypadku umowy kredytowej dotyczącej finansowania jedynej, znajdującej się w portfelu inwestycyjnym Grupy, nieruchomości handlowej żaden z zawartych w niej kowenantów nie został naruszony.

W związku z decyzjami podjętymi przez władze RP wdrażające kolejne programy tarczy antykrzysowej chroniącej gospodarkę RP przed skutkami pandemii COVID-19 część najemców została zwolniona z opłat za wynajem powierzchni handlowych przez pewien okres (od 3 do 6 miesięcy), bądź opłaty te zostały obniżone o wartości w przedziale od 10% do 30%. W przypadku jednego z najemców powierzchni magazynowych

zlokalizowanego w jednej z nieruchomości magazynowych została udzielona obniżka czynszu na poziomie 25% przez okres 6 miesięcy. Na skutek powyższego, w ocenie Zarządu, nastąpiło zmniejszenie przychodów Grupy o kwotę nie przekraczającą kwoty 647 tys. zł. Sytuacja ta nie wpłynęła jednak w sposób materialny na poziom wyceny nieruchomości komercyjnych z uwagi na przedłużenie umów najmu z najemcami korzystającymi z tymczasowych zwolnień w płatnościach czynszu najmu.

Niektóre spółki należące do Grupy odnotowały w drugim i trzecim kwartale 2020 r. przejściowe problemy związane ze ściągalnością należności od niektórych najemców. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego sytuacja płynnościowa Grupy nie odbiegała w sposób zasadniczy od sytuacji płynnościowej w okresach poprzednich. W okresie panowania pandemii COVID-19, żadna z umów najmu nie została rozwiązana z powodów związanych z okolicznościami pandemii. Zarząd podjął szereg indywidualnych negocjacji z niektórymi najemcami zmierzających do złagodzenia wpływu pandemii na sytuację finansową zarówno najemców, jak i spółek Grupy, w tym przesunięcia płatności należnych Grupie oraz tymczasowe zwolnienia z płatności wraz przedłużeniem okresu wynajmu powierzchni magazynowo- handlowych.

Spółki należące do Grupy Kapitałowej BIK S.A. skorzystały również z programów pomocowych w ramach tarczy antykryzysowej – skorzystano z częściowych lub całkowitych zwolnień ze składek do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w łącznej kwocie 129 tys. zł. (w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych SA w kwocie 80 tys. zł).

Zarząd na bieżąco monitoruje zarówno ogólną sytuację gospodarczą, jak i sytuację ekonomiczną głównych kontrahentów pod kątem potencjalnych ryzyk mogących zagrażać sytuacji finansowej Grupy. Wszelkie pojawiające się ze strony władz RP programy pomocowe analizowane są przez Zarząd na bieżąco pod kątem możliwości partycypowania w nich przez spółki Grupy.

Mirosław Koszary
Prezes Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 28 kwietnia 2021r.