



GRUPA KAPITAŁOWA
BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat oraz z innych całkowitych dochodów za rok kończący się 31 grudnia

	Nota	2019	2018
Przychody ze sprzedaży	5	18 384	19 158
Wycena nieruchomości inwestycyjnych		7 952	2 287
Pozostałe przychody	6	1 392	1 885
Zużycie materiałów i energii		(2 220)	(2 558)
Usługi obce		(6 190)	(4 722)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	7	(3 199)	(2 806)
Amortyzacja		(234)	(234)
Podatki i opłaty		(2 870)	(2 245)
Pozostałe koszty	8	(1 164)	(463)
Zysk na działalności operacyjnej		11 851	10 302
Przychody finansowe	9	174	114
Koszty finansowe	9	(5 280)	(6 437)
Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego	10	(828)	
Przychody/(Koszty) finansowe netto		(5 934)	(6 323)
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-	498
Zysk przed opodatkowaniem		5 917	4 477
Podatek dochodowy	11	(2 169)	(2 420)
Zysk netto		3 748	2 057
Zysk netto przypadający na:			
- właścicieli jednostki dominującej		3 270	1 308
- udziały niekontrolujące		478	749
Zysk netto za rok obrotowy		3 748	2 057
Inne całkowite dochody - pozycje, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków lub strat			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - zmiana wartości godziwej		(371)	(13)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	11	71	45
Inne całkowite dochody netto za rok obrotowy		(300)	32
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		3 447	2 089
Całkowite dochody przypadające na			
- właścicieli jednostki dominującej		2 969	1 340
- udziały niekontrolujące		478	749
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		3 447	2 089
Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	28	0,79	0,32
Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	28	0,78	0,31

Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat oraz z innych całkowitych dochodów należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	12	360	339
Wartości niematerialne i wartość firmy	13	27	47
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		723	803
Nieruchomości inwestycyjne	14	177 480	112 356
Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności	17	-	5 955
Inne długoterminowe aktywa finansowe	18	92	463
Inne inwestycje długoterminowe	19	1 052	1 057
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	1 828	1 027
Aktywa trwałe razem		181 563	122 047
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	14 773	5 108
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	22	2 586	5 360
Inne inwestycje krótkoterminowe	23	311	1 191
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	3 239	5 033
Aktywa obrotowe razem		20 909	16 692
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	16	24 699	90 175
AKTYWA RAZEM		227 171	228 914
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	27	4 148	4 130
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowy		2 434	2 162
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(1 179)	(879)
Zyski zatrzymane		61 869	66 895
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		88 636	93 671
Kapitał udziałów niekontrolujących		3 546	3 068
Kapitał własny razem		92 181	96 739
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	11 292	12 677
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	29	46 650	57 911
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	30	800	858
Zobowiązania długoterminowe razem		58 743	71 446
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	31	46 377	4 947
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	29	29 784	55 678
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		86	104
Zobowiązania krótkoterminowe razem		76 247	60 729
Zobowiązania razem		134 989	132 175
PASYWA RAZEM		227 171	228 914

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujących	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.	4 130	21 363	2 162	(879)	66 895	93 671	3 068	96 739
Całkowite dochody za rok sprawozdawczy								
Zysk netto					3 270	3 270	478	3 748
Inne całkowite dochody				(300)		(300)		(300)
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	(300)	3 270	2 970	478	3 448
Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych			271			271		271
Opłacone akcje			18			18		18
Podwyższenie kapitału	18		(18)			0		0
Wypłata dywidendy					(8 296)	(8 296)		(8 296)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2019 r.	4 148	21 363	2 434	(1 179)	61 869	88 636	3 546	92 181
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.	4 130	21 363	1 775	(911)	65 587	91 944	2 319	94 263
Całkowite dochody za rok sprawozdawczy								
Zysk netto	-	-	-		1 308	1 308	749	2 057
Inne całkowite dochody	-	-	-	32	-	32	-	32
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	32	1 308	1 340	749	2 089
Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych			369			369		369
Podwyższenie kapitału			18			18		18
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018 r.	4 130	21 363	2 162	(879)	66 895	93 671	3 068	96 739

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok kończący się 31 grudnia

	Nota	2019	2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		5 917	4 477
Korekty			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		234	234
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych		(656)	3 007
Koszty finansowe		4 937	3 316
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(7 952)	(2 287)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	26.1	(7 053)	(2 730)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		6 954	881
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		(58)	(263)
Wycena transakcji IRS i forward		(107)	(3)
Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego		828	-
Wycena udziałów metodą praw własności		-	(498)
Pozostałe korekty		228	(191)
Podatek dochodowy zapłacony		(2 915)	(181)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		357	5 762
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy inwestycyjne		72 494	250
Otrzymane spłaty pożyczek		1 426	250
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		64 561	-
Wpływy z tytułu umorzenia udziałów		5 127	-
Zmiana stanu innych aktywów finansowych		1 380	-
Wydatki inwestycyjne		(24 564)	(12 911)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(97)	(14)
Poniesione nakłady na nieruchomości inwestycyjne		(11 532)	(11 837)
Nabycie udziałów spółki		(12 936)	-
Udzielone pożyczki		-	(1 060)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		47 929	(12 661)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

	Nota	2019	2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy finansowe		10 029	19 597
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek, emisja weksla	26.2	-	19 525
Emisja obligacji		10 001	-
Wpływy z emisji warrantów		18	-
Inne wpływy finansowe		10	72
Wydatki finansowe		(60 109)	(11 296)
Spłata kredytów i pożyczek	26.3	(45 894)	(7 995)
Wypłacone dywidendy		(8 296)	-
Spłata zobowiązań z tyt. obligacji		(2 000)	-
Odsetki zapłacone		(3 242)	(3 079)
Płatności leasingowe		(212)	(144)
Inne koszty finansowe		(465)	(78)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(50 080)	8 301
Przepływy pieniężne razem		(1 794)	1 402
Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej		(1 794)	(2 564)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		5 033	7 597
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		3 239	5 033
Środki pieniężne na rachunku zastrzeżonym do dyspozycji w okresie powyżej 3 miesięcy prezentowane jako Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	3 966

1. Informacje ogólne

1.1. Opis organizacji Grupy

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

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

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek podporządkowanych (zwanymi łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”).

Jednostką Dominującą najwyższego szczebla jest Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Na dzień 31 grudnia 2019 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 11 jednostek zależnych.

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

- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych-5 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.
- Marathon 2 Sp. z o.o.,
- Savia Karpaty Sp. z o.o.,
- Themis Development Sp. z o.o.,

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

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 31 grudnia 2019 r.

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 r.
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

- na dzień 31 grudnia 2018 r.

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2015 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 7 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2018 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.*	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%*	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	47%	47%*	2013 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	80%	80%	2017 r. metoda praw własności

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

W dniu 24 stycznia 2019 r. spółka zależna Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. zakupiła 8 tys. udziałów stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki Themis Development Sp. z o.o. Następnie w ramach zabezpieczeń emisji obligacji, *Warunkową umową przewłaszczenia udziałów* na zabezpieczenie, 5% udziałów tej spółki zostało przewłaszczone na rzecz Administratora zabezpieczeń obligacji. Dodatkowo w ramach wspomniany zabezpieczeń, *Umową przewłaszczenia udziałów na zabezpieczenie*, również 5% udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 sp. z o.o. zostało przewłaszczone na rzecz Administratora zabezpieczeń obligacji. W momencie, gdy zobowiązania z tytułu obligacji zostaną przez Grupę spłacone, ww. 5% udziałów zostanie nieodpłatnie z powrotem przeniesione na Grupę. Celem opisanego powyżej przewłaszczenia jest zabezpieczenie spłaty obligacji, a nie potencjalne uczestnictwo Obligatariusza w zysku/stracie poszczególnych spółek. Obligatariusz w okresie obowiązywania *Umowy* ma wyłączonej możliwość obciążania udziałów, za wyjątkiem gdy nastąpi bezwarunkowe przejęcie udziałów w celu zaspokojenia roszczeń Obligatariusza. W związku z powyższym Grupa nie utraciła kontroli nad ww. udziałami i nie wydzieliła w ramach niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego udziałów niekontrolujących, generowanych dla spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. oraz Themis Development Sp. z o.o.

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

W dniu 20 sierpnia 2019 r. nastąpiło dobrowolne umorzenie 3.750 udziałów w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy za wynagrodzeniem w łącznej wartości 4.540 tys. zł. W tym samym dniu została podjęta uchwała NZW spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. o umorzeniu 250 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy za wynagrodzeniem w wartości 587 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna nie sprawuje kontroli nad Spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o. o, nie jest w jakikolwiek sposób zaangażowana w jej działalność, w związku z czym nie klasyfikuje jej w Sprawozdaniu finansowym jako jednostka współzależna.

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

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

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

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

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

1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 grudnia 2019 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	10,85%	850 500	12,47%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%
Jacek Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Beata Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Pozostali	1 437 740	34,66%	1 704 740	24,98%
	4 148 146	100%	6 818 146	100%

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
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%

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

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 31 grudnia 2019 r.:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirostaw Koszany	5 008	0,12%	5 008	0,07%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2019 r.:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	850 500	12,47%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,37%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,37%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,37%
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	850 500	12,44%

2. Podstawy sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Oświadczenie zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej „MSSF UE” i innymi obowiązującymi przepisami. MSSF UE zawierają wszystkie Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi Interpretacje Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) poza Standardami i Interpretacjami, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską oraz Standardami i Interpretacjami, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie weszły jeszcze w życie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2018 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 24 kwietnia 2019 roku oraz przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 26 czerwca 2019 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2019 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 28 kwietnia 2020 roku.

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

2.2. Zmiany w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2019:

- MSSF 16 Leasing
- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego
- Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą
- Zmiana w MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2015-2017)
- Zmiany w MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu

Powyższe nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2019 r. nie miały istotnego wpływu na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę Kapitałową.

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

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”. Nie oczekuje się, aby omawiany przejściowy standard miał znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ponieważ obejmuje on jedynie jednostki stosujące MSSF po raz pierwszy.
- MSSF 17 “Umowy Ubezpieczeniowe”. Grupa nie oczekuje, aby standard miał znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe ponieważ nie działa w branży ubezpieczeniowej.
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe” oraz do MSR 28 „Jednostki Stowarzyszone”- sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a spółką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Grupa nie oczekuje, aby zmiany miały istotny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ponieważ Grupa nie przewiduje przeprowadzania transakcji objętych zmienionymi wytycznymi.
- Zmiana do MSSF 3 „Połączenia jednostek”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8 „Definicja istotności”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) - Zmiany w MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiana w MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- i długoterminowe Zmiana w MSR 1 została opublikowana w dniu 23 stycznia 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Zmiana na nowo definiuje kryteria jakie muszą być spełnione, aby zobowiązanie uznać za krótkoterminowe. Zmiana może wpłynąć na zmianę prezentacji zobowiązań i ich reklasyfikację pomiędzy zobowiązaniami krótko- i długoterminowymi. Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2022 r.
- Grupa zastosuje zmienione standardy od daty wskazanej przez UE jako datę rozpoczęcia obowiązywania w prawie unijnym tych zmian.

2.3. Podstawy wyceny

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

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

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

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

2.4. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacyjna

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

2.5. Dokonane osądy i oszacowania

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

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

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

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

3.1. Zasady konsolidacji

3.1.1. Jednostki zależne

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola ma miejsce w przypadku, gdy Jednostka Dominująca z tytułu swojego zaangażowania podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad jednostką zależną. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

3.1.2. Jednostki współzależne

Jednostki współzależne to wszystkie jednostki, w których na podstawie ustaleń umownych Grupa sprawuje kontrolę wspólnie z innymi podmiotami. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych rozlicza się metodą praw własności.

3.1.3. Udziały niekontrolujące

Wycena udziałów niekontrolujących dokonywana jest w oparciu o proporcjonalny udział w wartości nabytych aktywów netto na dzień nabycia. Zmiany udziału Grupy w jednostkach zależnych, które nie wynikają z utraty kontroli, są ujmowane w kapitale.

3.1.4. Utrata kontroli

W momencie utraty kontroli, Grupa zaprzestaje ujmować aktywa i zobowiązania jednostki zależnej, udziały niekontrolujące i pozostałe składniki kapitałów związane z jednostką zależną. Jakakolwiek nadwyżka lub niedobór powstałe w wyniku utraty kontroli ujmowane są w rachunku zysków i strat bieżącego okresu. Jeżeli Grupa zatrzymuje jakiegokolwiek udziały w jednostce zależnej, są one wyceniane w wartości godziwej na dzień utraty kontroli.

3.1.5. Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, a także przychody oraz koszty wynikające z transakcji zawieranych w obrębie Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

3.2. Transakcje w walucie obcej

3.2.1. Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych, w dniu dokonania transakcji ujmowane są przy zastosowaniu kursu wymiany dla danej waluty z dnia zawarcia transakcji. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów w walucie obcej są przeliczane na koniec okresu sprawozdawczego według kursu wymiany dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w rachunku zysków i strat. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kursu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji. Niepieniężne aktywa i zobowiązania wyrażone w walucie obcej wyceniane według wartości godziwej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień szacowania wartości godziwej.

Dla potrzeb wyceny na koniec okresu sprawozdawczego przyjęto następujące kursy:

	31.12.2019	31.12.2018
EUR	4,2585	4,3000

3.3. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wyceniane są według:

- amortyzowanego kosztu,
- do wartości godziwej przez inne całkowite dochody,

- do wartości godziwej przez wynik finansowy.

Dane aktywo finansowe jest klasyfikowane na moment jego początkowego ujęcia w zależności od charakteru modelu biznesowego oraz analizy przepływów pieniężnych uzyskiwanych z danego kontraktu.

Grupa dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne, wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

Zyski oraz straty z wyceny instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej ujmowane są w wyniku bieżącego okresu, za wyjątkiem wyceny instrumentów finansowych utrzymywanych w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych z kontraktów oraz sprzedaży (zyski oraz straty z wyceny tych instrumentów ujmowane są w innych całkowitych dochodach). Dodatkowo jeśli instrument kapitałowy nie jest przeznaczony do obrotu istnieje możliwość jego wyceny do wartości godziwej w początkowym momencie ujęcia przez inne całkowite dochody, przy czym zyski oraz straty ujęte w ten sposób w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszym okresie zostać przekwalifikowane do wyniku bieżącego.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione, a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Kompensata

W sytuacji, gdy Grupa:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie,

składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, wycenia odpis na oczekiwane

straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

3.3.1. Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik instrumentów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik instrumentów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do ramach aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa wykazuje:

- należności handlowe, pozostałe należności, inne krótkoterminowe aktywa finansowe
- pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- inne inwestycje krótko i długoterminowe
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji *Przychody z tytułu odsetek*.

3.3.2. Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Składnik instrumentów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, różnice kursowe oraz zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym i obliczane w taki sam sposób, jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w przez inne całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub strata uprzednio rozpoznana w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”

Do kategorii instrumentów dłużnych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody Grupa klasyfikuje:

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- certyfikaty inwestycyjne

3.3.3. Instrumenty kapitałowe – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

W momencie początkowego ujęcia Grupa może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy, który nie jest przeznaczony do obrotu, ani nie jest warunkową zapłatą ujętą przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Wybór taki dokonywany jest oddzielnie dla każdego instrumentu kapitałowego. Skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego. Dywidendy ujmowane są w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

3.3.4. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Składnik aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

Dywidendy ujmowane są w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

3.3.5. Zobowiązania finansowe

Grupa klasyfikuje wszystkie zobowiązania finansowe jako wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie, z wyjątkiem zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym instrumenty pochodne będące zobowiązaniami, wycenia po początkowym ujęciu w wartości godziwej.

W ramach zobowiązań finansowych Grupa rozpoznaje:

- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek,
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług,
- pozostałe zobowiązania.

3.3.6. Kapitał własny

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami umowy/statutu Spółki.

Akcje zwykłe

Akcje zwykłe ujmuje się w kapitale własnym. Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych pomniejszają wartość kapitału.

Akcje uprzywilejowane

Akcje uprzywilejowane są ujmowane w kapitale własnym, jeśli nie podlegają umorzeniu lub podlegają umorzeniu wyłącznie na wniosek Spółki, a wypłata dywidendy z tych akcji jest nieobowiązkowa. Wypłaty dywidend wpływają bezpośrednio na wartość kapitału.

Nadwyżka z emisji akcji powyżej wartości nominalnej

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej jest ujmowany w kapitale własnym jako oddzielna pozycja. Koszty emisji akcji bezpośrednio związane z tą emisją pomniejszają wartość pozycji Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Zakup akcji własnych

W przypadku zakupu akcji własnych, kwota zapłaty z tego tytułu wraz z kosztami bezpośrednimi przeprowadzenia transakcji, wykazywana jest jako pomniejszenie kapitału własnego. Zakupione akcje własne wykazywane są jako odrębna pozycja kapitału własnego ze znakiem ujemnym.

Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych

Grupa ujmuje płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych zgodnie z MSSF 2. Wartość transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych wyceniania jest w wartości godziwej.

Koszt uprawnień Grupa 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 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 sprawozdaniu z zysków lub 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 jako koszt wynagrodzeń w korespondencji ze wzrostem Kapitału rezerwowego.

3.4. Rzeczowe aktywa trwałe

3.4.1. Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Rzeczowe aktywa trwałe to składniki aktywów:

- które są utrzymywane przez Grupę w celu wykorzystania ich w działalności operacyjnej lub w celach administracyjnych,
- którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż jeden rok,
- w stosunku do których istnieje prawdopodobieństwo, iż jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem majątkowym,
- których wartości można określić w sposób wiarygodny.

Na dzień początkowego ujęcia rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdolnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia

bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do użytkowania). Koszt wytworzenia obejmuje również w przypadkach, gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego.

Koszty bieżącego utrzymania środka trwałego, konserwacje, naprawy, remonty i okresowe przeglądy zaliczane są na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione.

Koszty finansowania zewnętrznego obejmujące odsetki i prowizje od zaciągniętych zobowiązań oraz różnice kursowe powstające w związku z pożyczkami i kredytami w walucie obcej, w stopniu, w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Na dzień kończący okres sprawozdawczy rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe będące w toku budowy lub montażu są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości i nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy.

Zysk lub stratę ze zbycia składnika rzeczowych aktywów określa się na podstawie porównania przychodów ze zbycia z wartością bilansową zbytych aktywów i ujmuje się je w kwocie netto w zysku lub stracie bieżącego okresu w pozycji pozostałe przychody lub pozostałe koszty.

3.4.2. Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w wyniku finansowym jako koszty w momencie poniesienia.

3.4.3. Amortyzacja

Wysokość odpisów amortyzacyjnych ustala się w oparciu o cenę nabycia danego składnika rzeczowych aktywów trwałych. Grupa ocenia również okres użytkowania istotnych elementów poszczególnych składników aktywów i jeśli okres użytkowania elementu jest inny niż okres użytkowania pozostałej części składnika aktywów, element ten amortyzowany jest osobno.

Koszt amortyzacji ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu z zastosowaniem metody liniowej w odniesieniu do oszacowanego przez Grupę okresu użytkowania każdego elementu składnika rzeczowych aktywów trwałych.

Grupa przyjęła poniższe przykładowe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Wyposażenie 5 lat;
- Urządzenia techniczne i maszyny - 3 lata,
- Środki transportu – 5 lat.

Poprawność przyjętych okresów użytkowania oraz metod amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych jest przez Grupę okresowo weryfikowana.

3.5. Wartości niematerialne

3.5.1. Własne składniki wartości niematerialnych

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o cenę ich nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

3.5.2. Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się od kosztu danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- Oprogramowanie komputerowe – 2 lub 5 lat.

Poprawność przyjętych okresów użytkowania oraz metod amortyzacji wartości niematerialnych jest przez Grupę okresowo weryfikowana.

3.6. Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

3.6.1. Umowy i aktywa leasingowe

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego.

Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Używane na podstawie leasingu finansowego składniki rzeczowych aktywów trwałych podlegają amortyzacji według zasad stosowanych dla własnych środków trwałych. Jeżeli brak jest wiarygodnej pewności, że po zakończeniu umowy leasingu Grupa otrzyma prawo własności, aktywa te są amortyzowane w krótszym z dwóch okresów -okresu leasingu i przewidywanego okresu użyteczności.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny.

3.6.2. Płatności leasingowe

Płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w rachunku zysków i strat liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w rachunku zysków i strat łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

3.7. Wartość firmy oraz zysk z okazjowego nabycia

Jednostka przejmująca ujmuje wartość firmy na dzień przejęcia i wycenia ją w kwocie nadwyżki przekazanej zapłaty, która wyceniana jest według wartości godziwej na dzień przejęcia nad kwotą netto wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań ustalonych na dzień przejęcia.

Niekiedy jednostka dokonuje również okazjowego nabycia, kiedy kwota netto wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań ustalonych na dzień przejęcia jest wyższa od przekazanej zapłaty, która wyceniana jest według wartości godziwej na dzień przejęcia. Jednostka przejmująca ujmuje powstały zysk w rachunku zysków i strat na dzień przejęcia.

Jeżeli wartość firmy jest istotna Grupa przeprowadza coroczny test na utratę wartości firmy.

3.8. Nieruchomości inwestycyjne

Inwestycje w nieruchomości obejmują nieruchomości tj. grunty własne, prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki, budowle oraz wyposażenie tych budynków, które nie są wykorzystywane przez Grupę na własne potrzeby. Za nieruchomości inwestycyjne uznaje się nieruchomości, które Grupa traktuje, jako np. źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na oczekiwany przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści łącznie.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są na moment początkowego ujęcia w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. W wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji takie jak opłaty za obsługę prawną, podatek od zakupu nieruchomości i pozostałe koszty transakcji. Kosztem wytworzenia nieruchomości zbudowanej przez Grupę jest koszt ustalony na dzień zakończenia budowy i przystosowania do użytkowania, zgodnie z zasadami określonymi dla rzeczowych aktywów trwałych.

Na koniec kolejnych okresów sprawozdawczych kończących rok obrotowy nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Wartości godziwe są określane na podstawie niezależnych wycen rzeczoznawców. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym zmiana nastąpiła.

W przypadku braku możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej, Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, zgodnie z zasadami wyceny dla rzeczowych aktywów trwałych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się z ksiąg w momencie jej zbycia lub w przypadku trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Jeżeli zmienia się sposób wykorzystania nieruchomości i z nieruchomości inwestycyjnej staje się nieruchomością wykorzystywaną przez właściciela na własne potrzeby, jest przenoszona do rzeczowych aktywów trwałych, a jej wartość godziwa na dzień przeniesienia staje się kosztem założonym dla celów przyszłego ujmowania.

W przypadku zaprzestania wykorzystania nieruchomości na własne potrzeby i przeznaczenia jej na cele inwestycyjne, nieruchomość zostaje wyceniona w wartości godziwej i przeklasyfikowana do nieruchomości inwestycyjnych. Wszelkie zyski powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu do wysokości, w której odwracają one wcześniejsze straty z tytułu utraty wartości danej nieruchomości. Pozostała część zysku jest ujmowana w innych całkowitych dochodach i wykazywana w kapitale z aktualizacji wyceny. Wszelkie straty ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Prawo wieczystego użytkowania

Grupa rozpoznaje prawo wieczystego użytkowania gruntów zaklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych, jako leasing finansowy. Wartość zobowiązania finansowego z tytułu wieczystego użytkowania jest ustalana metodą efektywnej stopy procentowej.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są w pozycji nieruchomości inwestycyjnych. Nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, dla których nie jest możliwe określenie wartości godziwej, Grupa wycenia stosując metodę kosztową.

3.9. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (lub aktywa i zobowiązania stanowiące grupę przeznaczoną do zbycia), co do których zakładane jest, że wypracują one korzyści dla jednostki w wyniku sprzedaży, a nie w wyniku długotrwałego użytkowania, są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Bezpośrednio przed przeklasyfikowaniem do grupy przeznaczonych do sprzedaży, aktywa te (lub składniki grupy przeznaczonej do zbycia) są wyceniane zgodnie z zasadami rachunkowości właściwymi dla tego aktywa. Następnie na dzień początkowej klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży, aktywa trwałe lub grupa przeznaczona do zbycia są ujmowane według niższej z dwóch wartości: wartości księgowej netto lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

Ewentualny odpis z tytułu utraty wartości składników grupy przeznaczonej do zbycia jest w pierwszej kolejności ujmowany, jako zmniejszenie wartości firmy, a następnie jako zmniejszenie wartości księgowej netto pozostałych składników na zasadzie proporcjonalnej z zastrzeżeniem, że utrata wartości nie wpływa na wartość zapasów, aktywów finansowych, aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, aktywów z tytułu świadczeń pracowniczych i nieruchomości inwestycyjnych, które są nadal wyceniane stosownie do przyjętych zasad rachunkowości. Utrata wartości ujęta przy początkowej klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży jest ujmowana w wyniku finansowym. Dotyczy to również zysków i strat wynikających z późniejszej zmiany wartości. Zyski z tytułu wyceny do wartości godziwej są ujmowane tylko do wysokości uprzednio ujętych strat z tytułu utraty wartości.

3.10. Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

3.10.1. Aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Odpis z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży jest wyliczany przez odniesienie do ich bieżącej wartości godziwej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w rachunku zysków i strat. Jeżeli zmniejszenie wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży było ujmowane bezpośrednio w kapitale z aktualizacji wyceny,

skumulowane straty, które były uprzednio ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

3.10.2. Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż nieruchomości inwestycyjne i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwanej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy, wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdolne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy.

Odpis aktualizujący wartość firmy z tytułu utraty wartości nie jest odwracany. W odniesieniu do innych aktywów, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne tj. do wysokości, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

3.11. Rezerwy

Rezerwa ujmowana jest, gdy Grupa ma prawny lub zwyczajowy obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych, zaś jego wielkość została wiarygodnie oszacowana. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są dyskontowane w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Rezerwa jest wyceniana w wysokości wartości bieżącej niższej z kwot: oczekiwanych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub oczekiwanych kosztów netto kontynuowania umowy. Przed ustaleniem rezerwy, Grupa ujmuje wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów związanych z daną umową.

3.12. Przychody ze sprzedaży

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu metodą liniową przez okres trwania umowy. Korzyści przekazane w zamian za podpisanie umowy najmu stanowią integralną część całkowitych przychodów z tytułu najmu i są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu przez okres trwania umowy.

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu w proporcji do stopnia wykonania świadczenia na dzień sprawozdawczy.

Grupa stosuje MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSSF 16 *Leasing*, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem MSSF 9 *Instrumenty finansowe*, MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*, MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*, MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe* i MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*. Ze względu na charakter działalności operacyjnej Grupy- generowanie przychodów ze sprzedaży na podstawie umów najmu powierzchni magazynowych i handlowych, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży głównie w oparciu leasing operacyjny.

Grupa analizuje umowy z klientami (za wyjątkiem leasingu operacyjnego) w oparciu o tzw. model 5 kroków i wyodrębnia w nich elementy stanowiące odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 15. W przypadku umów zawierających więcej niż jedno takie zobowiązanie, w kolejnych krokach modelu do każdego z nich zostaje przypisane oczekiwane wynagrodzenie, a przychód zostanie ujęty w momencie (lub w trakcie) jego spełnienia. Grupa określa się, czy zobowiązania w umowie rozłożone są w czasie, czy spełniane w określonym momencie. Moment ujęcia przychodu oparty jest o przekazanie klientowi kontroli nad dobrami i usługami dostarczonymi przez jednostkę.

3.13. Koszty

Za koszty uznaje się uprawdopodobnione zmniejszenie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofania środków przez udziałowców lub właścicieli.

3.14. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe obejmują przychody odsetkowe związane z zainwestowanymi przez Grupę środkami, należne dywidendy, zyski ze zbycia aktywów finansowych, zyski ze zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy. Przychody odsetkowe ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu zgodnie z zasadą memoriału, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Dywidendę ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu na dzień, kiedy Grupa nabywa prawo do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują koszty odsetkowe związane z finansowaniem zewnętrznym, straty na sprzedaży aktywów finansowych, dywidendy z uprzywilejowanych udziałów zaklasyfikowanych do zobowiązań, straty ze zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (innych niż należności handlowe).

Koszty finansowania zewnętrznego niedające się bezpośrednio przypisać do nabycia, wytworzenia, budowy lub produkcji określonych aktywów są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wykazuje się w kwocie netto, jako przychody finansowe lub koszty finansowe, zależnie od ich łącznej pozycji netto.

3.15. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w rachunku zysków i strat, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwa nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz wartość firmy. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym osobno dla każdej ze spółek wchodzącej w skład grupy kapitałowej.

3.16. Ustalenie wartości godziwej

Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

Rzeczowe aktywa trwałe

Wartość godziwa rzeczowych aktywów trwałych nabytych w wyniku połączenia/przejęcia jednostek oparta jest na ich wartości rynkowej. Wartość rynkowa nieruchomości jest oszacowaną kwotą, za jaką na dzień nabycia mogłaby ona zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi stronami, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, przy czym obie strony działałyby świadomie i z własnej woli. Wartość godziwa pozostałych składników rzeczowych aktywów trwałych jest ustalana z zastosowaniem podejścia rynkowego i metod kosztowych, które opierają się na cenach rynkowych podobnych składników, o ile informacje te są dostępne, a w uzasadnionych przypadkach opierają się na kosztach zastąpienia. Szacunki kosztu odtworzenia pomniejszonego o skumulowaną amortyzację odzwierciedlają korekty będące efektem fizycznego pogorszenia, jak również utraty funkcjonalnej i ekonomicznej użyteczności aktywów.

Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest co roku przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen nieruchomości, w podobnych lokalizacjach i kategoriach.

Wartości godziwe są szacunkową kwotą, za jaką w dniu wyceny nieruchomości mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi stronami, na warunkach rynkowych, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, przy czym obie strony działałyby świadomie.

W przypadku braku bieżących cen rynkowych na aktywnym rynku, wycena jest przeprowadzana przy wzięciu pod uwagę szacunkowych rynkowych opłat z tytułu wynajmu nieruchomości. Aby dokonać wyceny nieruchomości w kwocie brutto, do rocznych rynkowych opłat z wynajmu nieruchomości stosowana jest rynkowa stopa zwrotu. W sytuacji, gdy bieżący czynsz różni się istotnie od szacowanych rynkowych opłat z tytułu wynajmu, dokonywane są korekty by odzwierciedlić aktualny czynsz.

Wycena odzwierciedla odpowiednio typ aktualnych najemców lub podmiotów odpowiedzialnych za wywiązanie się z postanowień umów leasingowych, albo prawdopodobnych przyszłych najemców, podział kosztów z tytułu utrzymania i ubezpieczenia nieruchomości pomiędzy Grupę i leasingobiorców, jak również pozostały czas ekonomicznej użyteczności nieruchomości. W przypadku przedłużenia umowy najmu lub oczekiwanej podwyżki czynszu przyjmuje się, że wszystkie powiadomienia i, w zależności od ustaleń umowy, powiadomienia zwrotne, zostały doręczone w sposób ważny oraz we właściwym czasie.

Instrumenty kapitałowe i instrumenty dłużne

Wartość godziwa instrumentów kapitałowych i instrumentów dłużnych jest ustalana w oparciu o notowania ich cen kupna na dzień sprawozdawczy lub, jeśli nie są notowane, przy użyciu odpowiednich technik wyceny. Użyte techniki wyceny obejmują mnożniki rynkowe oraz analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy użyciu oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych oraz rynkowej stopy dyskontowej. Wartość godziwa inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności ustalana jest jedynie w celu ujawnienia.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

Pochodne instrumenty finansowe

Wartość bilansowa tych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (II poziom klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie zdyskontowanych spodziewanych przepływów pieniężnych z kontraktów w oparciu o rynkowe stopy procentowe obowiązujące na dzień bilansowy.

3.17. Zysk na jedną akcję

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na jedną akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w roku, skorygowaną o posiadane przez Grupę akcje własne. Liczba akcji zwykłych w prezentowanych okresach skorygowana jest również o zmiany ilości akcji, które nie niosą ze sobą zmiany zasobów kapitałowych (np. split akcji). Rozwodniony zysk na jedną akcję jest wyliczany przez podzielenie skorygowanego zysku lub straty przypadającej dla posiadaczy akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych skorygowaną o posiadane akcje własne oraz o efekty rozładniające potencjalnych akcji, które obejmują obligacje zamienne na akcje, a także opcje na akcje przyznane pracownikom.

3.18. Raportowanie segmentów działalności

Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, który decyduje o alokacji zasobów do

segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

Wyniki operacyjne każdego segmentu, które są raportowane do organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, obejmują zarówno pozycje, które mogą zostać bezpośrednio przypisane do danego segmentu, jak i te mogące być przypisane pośrednio, na podstawie uzasadnionych przesłanek. Pozycje nieprzyporządkowane dotyczą głównie aktywów wspólnych (korporacyjnych, głównie dotyczące zarządu jednostki), kosztów związanych z siedzibą jednostki, aktywów i zobowiązań z tytułu podatku dochodowego.

4. Segmenty operacyjne

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wyodrębniony jest jeden segment sprawozdawczy: najem powierzchni biurowo – magazynowych i handlowych. W związku z tym wszystkie informacje dotyczące działalności w tym segmencie zostały zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. przychody od jednego z klientów zewnętrznych (Dachser Sp. z o.o.) wynajmującego powierzchnię najmu przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów operacyjnych Grupy i wyniosły 12,6%.

5. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	18 324	19 071
Pozostałe	60	87
	18 384	19 158

Struktura terytorialna sprzedaży

W latach 2019 i 2018 Grupa dokonywała sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

6. Pozostałe przychody

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
Kary umowne	-	1 878
Rozliczenie sprzedaży nieruchomości	1 309	-
Pozostałe	83	7
	1 392	1 885

7. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
Wynagrodzenia	(2 508)	(2 033)
Ubezpieczenia społeczne	(369)	(327)
Wycena płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	(271)	(369)
Pozostałe świadczenia	(51)	(77)
	(3 199)	(2 806)

8. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
Inne koszty rodzajowe	(205)	(208)
Kary umowne	-	(84)
Przekazanie infrastruktury	-	(161)
Koszty związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej	(945)	
Pozostałe	(14)	(10)
	(1 164)	(463)

9. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokat, pożyczek	68	111
Różnice kursowe netto	-	-
Wycena transakcji IRS i forward	106	3
Pozostałe przychody finansowe	-	-
Przychody finansowe	174	114
Odsetki w tym:		
- od kredytów, pożyczek i obligacji	(3 688)	(2 969)
- leasingowe	(18)	(281)
Różnice kursowe netto	(348)	(3 007)
Wycena transakcji IRS i forward	-	-
Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego	(828)	-
Pozostałe koszty finansowe	(1 227)	(180)
Koszty finansowe	(6 108)	(6 437)
Przychody/(Koszty) finansowe netto	(5 934)	(6 323)

10. Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego

W dniu 20 sierpnia 2019 r. nastąpiło dobrowolne umorzenie 3.750 udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

Dotychczas, w poprzednich latach obrotowych, Grupa rozpoznała narastająco Zysk z wyceny udziałów wycenianych metodą praw własności spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. w łącznej wartości 1.955 tys. zł (1.825 tys. zł zysku przypadającego na 3.750 udziałów i 130 tys. zł zysku przypadającego na 250 udziałów). W 2019 r. Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego dotyczący umorzenia wspomnianych udziałów wynosi łącznie (828) tys. zł. Zatem, narastająco Grupa w latach 2017- 2019 uzyskała zysk z tytułu inwestycji w spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. w łącznej wartości 1.127 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna nie sprawuje kontroli nad Spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o. o., nie jest w jakikolwiek sposób zaangażowana w jej działalność, w związku z czym nie klasyfikuje jej w Sprawozdaniu finansowym jako jednostka współzależna wyceniana metodą praw własności.

11. Podatek dochodowy

11.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat

Stawki podatku dochodowego, którym podlegała działalność Jednostki Dominującej i spółek z Grupy w roku 2019 wynosi 9% i 19%.

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
Podatek dochodowy bieżący	(2 491)	(277)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	322	(2 143)
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat	(2 169)	(2 420)
		%
Zysk przed opodatkowaniem	5 917	4 477
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	19%	(15%)
Zmiana stawki podatkowej dla różnic przejściowych	(56%)	(39%)
	(37%)	(54%)
	(2 169)	(2 420)

Na dzień 31 grudnia 2019 r. zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 86 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r. wystąpiły należności w kwocie 104 tys. zł).

11.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków lub strat (+/-)	71	45
Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach	71	45

12. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2018 r.	131	1 429	44	-	1 604
Zwiększenia	18	-	-	-	18
Zmniejszenia	(18)	-	-	-	(18)
Wartość brutto na dzień 31.12.2018 r.	131	1 429	44	-	1 604
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2019 r.	131	1 429	44	-	1 604
Zwiększenia	69	132	-	34	234
Zmniejszenia	(12)	-	-	-	(12)
Wartość brutto na dzień 31.12.2019 r.	188	1 561	44	34	1 826
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2018 r.	(118)	(907)	(44)	-	(1 069)
Zwiększenia	(26)	(188)	-	-	(214)
Zmniejszenia	18	-	-	-	18
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2018 r.	(126)	(1 095)	(44)	-	(1 265)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2019 r.	(126)	(1 095)	(44)	-	(1 265)
Zwiększenia	(21)	(192)	-	-	(213)
Zmniejszenia	12	-	-	-	12
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2019 r.	(135)	(1 287)	(44)	-	(1 466)
Wartość netto					
Na dzień 1.01.2018 r.	13	522	-	-	535
Na dzień 31.12.2018 r.	5	334	-	-	339
Na dzień 1.01.2019 r.	5	334	-	-	339
Na dzień 31.12.2019 r.	53	274	-	34	360

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. żadne rzeczowe aktywa trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia poza środkami trwałymi w leasingu, które są zabezpieczeniem tychże umów.

Rzeczowe aktywa trwale w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 31 grudnia 2019 r. 274 tys. zł (na 31 grudnia 2018 r. 334tys. zł).

Grupa nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych w ramach leasingu operacyjnego.

13. Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2018 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2018 r.	17	133	150
Wartość brutto na dzień 01.01.2019 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2019 r.	17	133	150
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018 r.	-	(84)	(84)
Amortyzacja za okres	-	(19)	(19)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2018 r.	-	(103)	(103)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019 r.	-	(103)	(103)
Amortyzacja za okres	-	(20)	(20)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2019 r.	-	(123)	(123)
Wartość netto			
Na dzień 1.01.2018 r.	17	49	66
Na dzień 31.12.2018 r.	17	30	47
Na dzień 1.01.2019 r.	17	30	47
Na dzień 31.12.2019 r.	17	10	27

14. Nieruchomości inwestycyjne

14.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Stan na 1 stycznia	404	417
Nabycie	45 876	7 683
Grunt w zakupionej spółce Themis Development Sp. z o.o.	11 064	-
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	10 580	-
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(1 160)	(7 535)
Przekazanie infrastruktury	-	(161)
Stan na koniec okresu	66 764	404

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie na dzień 31 grudnia 2019 r. o wartości 66.771 tys. zł. Wartość tych nakładów w kwocie 66.285 tys. zł dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego w Kątach Wrocławskich oraz obejmuje wynik wyceny tej inwestycji metodami dochodowymi na dzień 31 grudnia 2019 r. Do wyceny powyższej nieruchomości użyto metod dochodowych z uwagi na fakt, że na dzień 31 grudnia 2019 r. zawarta została umowa wynajmu na większość powierzchni w ramach nieruchomości. Pozostała kwota nakładów o wartości 424 tys. zł dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Kraków III.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie wynosiła 404 tys. zł., w całości dotycząca nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Kraków III.

14.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Stan na 1 stycznia	111 952	192 305
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	1 160	7 535
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	(2 395)	2 287
Zmiana prezentacji – przeniesienie na aktywa dostępne do sprzedaży	-	(90 175)
Stan na koniec okresu	110 716	111 952

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

.Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych jest równa ich wartości godziwej (3 poziom klasyfikacji). Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości, gdyż są one wrażliwe na wiele elementów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą ich wycen jest czynsz wyrażony w EUR. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Wyceny są dokonywane na koniec roku obrotowego przez niezależnych specjalistów wynajętych przez Grupę, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych). Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2018 r.

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

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

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

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny w porównaniu z poprzednimi okresami. Na koniec okresu zakończony 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

Nieruchomości wynajmowane (wyceniane metodą dochodową):

na 31 grudnia 2019 r:

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

na 31 grudnia 2018 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2018 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 907	774	Od € 3,50 do € 10,29 /m2 (€ 5,17 /m2)	8,50%
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	29 670	-	Od € 2,65 do € 9,50 /m2 (€ 3,60 /m2)	7,25%
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	43 215	1 161	Od € 4,10 do € 23,63 /m2 (€ 9,89 /m2)	8,00%

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Bielsku – Białej, Kątach Wrocławskich o wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2019 r. 166.318 tys. zł (31 grudnia 2018 r.: 100.792 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

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

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2019 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2018 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2017 r.	2 740	615	3 230	615
Żórawina	5 400	-	5 380	-

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

- im wyższa cena za metr kwadratowy, tym wyższa wartość godziwa.

Nieruchomość niewynajmowana – grunt w Żórawinie będący własnością spółki celowej, jest na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nieruchomością rolną w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego. Nieruchomość ta jest objęta Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żórawina (Uchwała nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014 r.), które wskazuje na przeznaczenie nieruchomości jako strefy rozwoju dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej i usługowej. Jednak na dzień sporządzania sprawozdania z sytuacji finansowej nieruchomość ta nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, co zgodnie z obecnym brzmieniem Ustawy o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, powoduje ograniczenia w zbywaniu przedmiotowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę charakter i cechy przedmiotowej nieruchomości, jej najbliższe otoczenie w postaci istniejącego już w pobliżu centrum logistycznego, zjazdu

Wrocław – Wschód z przebiegającej w pobliżu autostrady A4, jest ona postrzegana przez rynek nieruchomości jako tereny z potencjałem pod przyszłe zagospodarowanie poprzez zabudowę magazynową lub produkcyjną. Spółka celowa Emitenta nabywając przedmiotową nieruchomość, traktowała i nadal traktuje ją jako inwestycję długoterminową z przeznaczeniem na cel zgodny zarówno ze Studium Zagospodarowania Przestrzennego, jak i charakterem otoczenia.

15. Nabycie spółki Themis Development Sp. z o.o.

W dniu 24 stycznia 2019 r. spółka zależna Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. zakupiła 8 tys. udziałów stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki Themis Development Sp. z o.o. Spółka ta na moment jej nabycia posiadała m.in. niezabudowaną nieruchomość gruntową w Kątach Wrocławskich.

Przekazana zapłata w postaci środków pieniężnych	12 941
--------------------------------------------------	--------

Wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów netto na dzień nabycia:

Nieruchomości inwestycyjne (wraz z wartością środków trwałych w budowie)	11 075
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 801
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	166
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(111)

Wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów netto na dzień nabycia ogółem	12 941
--------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Pozycja nieruchomości inwestycyjne to grunt, którego wartość została wyceniona do wartości godziwej i na dzień nabycia uzgodniona do wartości godziwej przekazanej zapłaty, gdyż nabycie spółki nie spełniło przesłanek przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 3. Wartość pozostałych aktywów netto została przyjęta wg ich dotychczasowej wartości księgowej ze względu na brak istotnych różnic w stosunku do wartości godziwej. Określając wartość godziwą aktywów netto na dzień nabycia rozpoznano wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Spółka Themis Development Sp. z o.o. nie wygenerowała w okresie od daty jej nabycia do dnia 31 grudnia 2019 r. żadnych przychodów ze sprzedaży. Zysk netto spółki za wskazany okres wynosi 6.231 tys. zł., w tym wpływ uwzględnionej w wyniku wyceny nieruchomości metodami dochodowymi równy 8.477 tys. zł.

16. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Stan na 1 stycznia	90 175	-
Zmiana prezentacji – przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych		90 175
Sprzedaż aktywa	(65 244)	
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	(232)	
Stan na koniec okresu	24 699	90 175

W związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości podpisanej przez Grupę w dniu 10 kwietnia 2019 r. dotyczącej przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półtanki, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali magazynowo - biurowej, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków, Grupa już na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 r. przekwalifikowała ww. aktywa nieruchomościowe prezentowane dotychczas jako *Nieruchomości Inwestycyjne do Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*. Wartość godziwa tego aktywa została określona na podstawie ceny aktywa wynikającej z zawartej przedwstępnej umów sprzedaży (poziom 3). Grupa nie otrzymała do dnia publikacji raportu zawiadomienia od Kupującego o przystąpieniu do zawarcia umowy przyrzeczonej, w wyniku czego nie dojdzie do zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości. Grupa podtrzymuje zamiar sprzedaży ww. aktywów nieruchomościowych.

W dniu 27 sierpnia 2019 r. Grupa sprzedała aktywo trwale dostępne do sprzedaży w ramach umowy sprzedaży nieruchomości dotyczącej 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 za kwotę 15.246 tys. euro netto. W wyniku rozliczenia sprzedaży nieruchomości Grupa odnotowała zysk w kwocie 1.309 tys. zł.

na 31 grudnia 2019 r:

	Wartość godziwa (w tys. zł) na 31.12.2019r.
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	24 699

Aktywa trwale dostępne do sprzedaży- nieruchomość w Krakowie, o wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2019 r. 24.699 tys. zł są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

17. Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności

Spółka na dzień 31 grudnia 2019 r. nie posiada akcji ani udziałów w jednostkach wycenianych metodą praw własności. Informacje dotyczące zbycia udziałów w jednostce wycenianej metodą praw własności opisane zostały w notcie 10.

18. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 31 grudnia 2019 r. o wartości 92 tys. zł (31 grudnia 2018 r.: 463 tys. zł).

19. Inne inwestycje długoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31.12.2019 r. 1.052 tys. zł (na 31.12.2018 r. 1.057 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu). Depozyty będące zabezpieczeniem umów kredytowych udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach *Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*), Grupa prezentuje jako *Inne inwestycje krótkoterminowe*.

20. Podatek odroczony

20.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Nieruchomości inwestycyjne	220	155	(11 887)	(14 562)	(11 667)	(14 407)
Różnice kursowe	102	184	(117)	(97)	(15)	87
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 255	1 068	(887)	(556)	368	512
Leasing finansowy	430	557	-	-	430	557
Pozostałe	508	130	(280)	(314)	229	(184)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 192	1 785	-	-	1 192	1 785
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	3 707	3 879	(13 171)	(15 529)	(9 464)	(11 650)
Kompensata	(1 879)	(2 852)	1 879	2 852	-	-
Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	1 828	1 027	(11 292)	(12 677)	(9 464)	(11 650)

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane przede wszystkim w wyniku finansowym. W innych całkowitych dochodach rozpoznano aktywo na odroczony podatek w kwocie 71 tys. zł w związku z aktualizacją wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. (w 2018 r. 45 tys. zł).

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

	Wartość netto			Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w nabytej spółce	Wartość netto
	1 stycznia 2018 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach		
Nieruchomości inwestycyjne	(11 115)	(3 292)	-	-	(14 407)
Różnice kursowe	(185)	272	-	-	87
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	186	326	-	-	512
Leasing finansowy	443	114	-	-	557
Pozostałe	86	(315)	45	-	(184)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 033	752	-	-	1 785
	(9 552)	(2 143)	45	-	(11 650)

20.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty straty. Na dzień 31 grudnia 2019 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto (po uwzględnieniu odpisu aktualizującego), które według szacunków Spółki mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 5.895 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 9.465 tys. zł).

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	2 296	3 158
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 003	142
Pozostałe należności i inne aktywa	2 473	1 808
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14 773	5 108

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe są przedstawione w kwotach netto. Na dzień 31 grudnia 2019 r. odpis aktualizujący należności wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 380 tys. zł).

Na kwotę należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń na dzień 31 grudnia 2019 r. składa się między innymi kwota naliczonego podatku VAT w wysokości 9.298 tys. zł. związana z budową Centrum Logistycznego Wrocław I.

Na kwotę pozostałych należności i innych aktywów na dzień 31 grudnia 2018 r. składa się między innymi wartość wpłaconego przez Grupę zadatku w wysokości 1.292 tys. zł, wpłaconego na zakup gruntu inwestycyjnego (lub zakup spółki) w Kątach Wrocławskich. Zakup spółki oraz rozliczenie wpłaconego zadatku nastąpiło w styczniu 2019 r.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. w ramach pozycji Pozostałe należności i inne aktywa wykazana jest 2.094 tys. zł kwot zatrzymanych związanych z rozliczeniem transakcji sprzedaży Centrum Logistycznego Sosnowiec I.

22. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 31 grudnia 2019 r. pozycja Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmuje 2.586 tys. zł środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku zastrzeżonym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.- środki te pochodzą z ostatniej transzy kredytu inwestycyjnego i są przeznaczone na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych wynikających z umowy z generalnym wykonawcą inwestycji.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmowały pożyczkę na kwotę 1.394 tys. zł udzieloną przez Spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. dla Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. oraz 3.966 tys. zł środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku zastrzeżonym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.

23. Inne inwestycje krótkoterminowe

Inne inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31.12.2019 r. 311 tys. zł. Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo-odsetkowych dla krótkoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu) udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży).

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Środki pieniężne w kasie	4	8
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	3 157	3081
Lokaty krótkoterminowe	78	1 944
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	3 239	5 033

25. Aktywa warunkowe

Grupa dotychczas wykazywała aktywo warunkowe związane z karą umowną za zwłokę w niedotrzymaniu kluczowych terminów umownych naliczoną przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. Generalnemu Wykonawcy inwestycji firmie AWBUD S.A. łączna wysokość naliczonej kary wyniosła 2.817 tys. zł.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. skorzystała z zabezpieczenia ww. umowy w postaci gwarancji bankowej dostarczonej przez Generalnego Wykonawcę i w lipcu 2018 r. uzyskała środki pieniężne z wypłaty niniejszej gwarancji na poczet naliczonej kary w wysokości 1.878 tys. zł. Ponieważ wpływ pozostałej kwoty kary tj. 939 tys. zł, Grupa szacowała jako prawdopodobny, ale nie pewny, kwotę tą Grupa nie rozpoznała dotychczas jako pozostały przychód operacyjny i prezentowała jako aktywo warunkowe.

W związku z podpisaniem w maju 2019 roku porozumienia pomiędzy Grupą a firmą AWBUD S.A. regulującego między innymi kwestie ostatecznej wysokości naliczonej kary umownej i określającego ją na kwotę 1.878 tys. zł, Grupa na dzień 31 grudnia 2019 r. nie wykazuje żadnego aktywa warunkowego.

26. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

26.1. Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
Zmiana stanu krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług	3 227	(1 744)
Zmiana długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	80	(604)
Zmiana stanu należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (za wyjątkiem podatku dochodowego)	(9 861)	1 306
Inne należności krótkoterminowe	(458)	(1 292)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(42)	(396)
	(7 053)	(2 730)

26.2. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
Kredyt budowlany/inwestycyjny na realizację inwestycji Centrum logistyczne Sosnowiec II	-	17 074
Kredyt odnawialny na vat	-	2 451
	-	19 525

26.3. Spłata kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
Spłata rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych	(45 894)	(4 762)
Spłata kredytu odnawialnego na vat	-	(3 128)
Spłata pożyczek	-	(105)
Spłata zobowiązania wekslowego	-	-
	(45 894)	(7 995)

27. Kapitał własny

Kapitał podstawowy z uwzględnieniem niezarejestrowanej na dzień bilansowy emisji akcji

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Liczba akcji na początku okresu	4 148 146	4 130 000
Emisja akcji (niezarejestrowana)	18 121	18 146
Liczba akcji na koniec okresu	4 166 267	4 148 146
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1	1
Kapitał podstawowy (w tys. zł)	4 166	4 148

Na dzień 31 grudnia 2019 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.048.146 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.
- 18.146 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 6.818.146 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.

Akcje zwykłe i uprzywilejowane

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

Program Motywacyjny

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło w związku z powyższym Uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii J z wyłączeniem prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A. Spółka wyemituje od 1 do 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J. Emisja warrantów subskrypcyjnych nastąpi w ramach trzech procesów emisyjnych uruchamianych kolejno po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017, 2018,

2019, w przypadku spełnienia się warunków określonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z Uchwałą w sprawie Programu Motywacyjnego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło Uchwałę, następnie zmienioną Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 grudnia 2015 r., w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii J z wyłączeniem prawa poboru akcji serii J oraz w sprawie zmian Statutu spółki.

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

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

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

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

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

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

Dnia 19 stycznia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia uprawnień do nabycia za pierwszy rok realizacji Programu Motywacyjnego. Dnia 31 stycznia 2018 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia uprawnień do nabycia za drugi rok realizacji Programu Motywacyjnego. Następnie dnia 28 stycznia 2019 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę określającą wartość parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia uprawnień do nabycia za trzeci rok realizacji Programu Motywacyjnego.

Warunkiem zrealizowania przez danego uczestnika uprawnienia i objęcia przez niego akcji jest spełnienie następujących indywidualnych warunków:

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

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

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

- dla I transzy (23.000 uprawnień) 289 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 51 tys. zł rozpoznano w okresie od lutego 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz 238 tys. zł w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
- dla II transzy (23.000 uprawnień) 288 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 131 tys. zł w okresie od lutego 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. oraz 157 tys. zł w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
- dla III transzy (23.000 uprawnień) 250 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 113 tys. zł w okresie od lutego 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2019 r.

Inne przyjęte założenia w modelu wyceny:

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

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

W związku z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 17 lipca 2019 r. stwierdzającą ziszczenie się warunku dotyczącego przyznania drugiej transzy warrantów subskrypcyjnych serii A za drugi rok realizacji Programu Motywacyjnego,

oznaczonych jako A2, Jednostka Dominująca w dniu 4 września 2019 roku przydzieliła 18.121 Warrantów Subskrypcyjnych serii A2, z czego:

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

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

Kapitał rezerwowy

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

Dywidenda

W dniu 25 lipca 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Jednostki Dominującej za rok obrotowy 2018 oraz przeznaczenia części zysków wypracowanych w latach poprzednich na wypłatę dywidendy. Zgodnie z postanowieniami uchwały:

- wysokość dywidendy wynosi 8.296 tys. zł,
- wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję Jednostki Dominującej wynosi 2,00 zł,
- liczba akcji Emitenta objętych dywidendą wynosi 4.148.146,
- wypłata dywidendy nastąpi w dwóch transzach:
 - pierwsza transza w kwocie 4.148 tys. zł, tj. 1,00 zł (jeden złoty) na jedną akcję - w dniu 30 sierpnia 2019 roku oraz
 - druga transza w kwocie 4 148 tys. zł, tj. 1,00 zł (jeden złoty) na jedną akcję - w dniu 31 października 2019 roku.

28. Zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień 31 grudnia 2018 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	3 270	1 308
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku podstawowego na akcję	4 157 207	4 139 073
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku rozwodnionego na akcję	4 187 953	4 182 195
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	0,79	0,32
rozwodniony	0,78	0,31

29. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

29.1. Zobowiązania długoterminowe

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Zabezpieczone kredyty	29 410	48 938
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 468	1 411
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 624	4 903
Obligacje	8 639	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 509	2 659
Zobowiązania długoterminowe	46 650	57 911

29.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	28 924	54 992
Obligacje	118	-
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	743	686
Zobowiązania krótkoterminowe	29 784	55 678

W związku z utrzymywaniem przez Grupę zamiarem sprzedaży nieruchomości Centrum logistyczne Kraków II zobowiązania kredytowe związane z finansowaniem tych inwestycji oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego wieczystego użytkowania gruntu zostały przekwalifikowane na dzień 31 grudnia 2019 r. z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych.

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

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

29.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 31.12.2019 r.	Wartość zobowiązania na 31.12.2018 r.
				(w tys. PLN)	(w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	9 257	10 155
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029*	10 116	11 098
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029**	-	41 452
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	22 014	23 261
Wycena transakcji IRS dla kredytu inwestycyjnego od Pekao SA	nd	EURIBOR 1M	2021	170	277
Kredyt inwestycyjny od Alior Bank S.A.	EUR	EURIBOR3M + marża	2032	16 776	17 687
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,50%	2023	3 269	3 600
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,50%	2023	1 355	1 303
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,50%	2023	1 468	1 411
Razem kredyty i pożyczki				64 426	110 244

* zapadalność kredytów wynikająca z zapisów umów kredytowych to rok 2029. Ze względu na zawarte przez Grupę przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości finansowanych tymi kredytami, Grupa w momencie sprzedaży nieruchomości dokona spłaty kredytów, z tego też względu wykazuje to zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe

** w związku z dokonaniem transakcji sprzedaży Centrum Logistycznego Sosnowiec I kredyt został w pełni spłacony

29.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2019 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych i kredytu odnawialnego. Obejmują one:

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

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

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

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

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

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

- zastaw rejestrowy i zwykły na udziałach spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. i zastaw rejestrowy na udziałach spółki Themis Development Sp. z o.o. z oświadczeniem o poddaniu się

egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. z udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. oraz Themis Development Sp. z o.o. jako z przedmiotu zastawu rejestrowego;

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

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

W dniu 27 sierpnia 2019 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. umowę przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali nr 1, nr 3 i nr 4, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków i budowli za kwotę 15.246,2 tys. euro netto. W celu zabezpieczenia m.in. ewentualnych wierzytelności obejmujących w szczególności roszczenia wobec Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. o naprawienie szkody poniesionej w wyniku złożenia przez spółkę w umowie przyrzeczonej, zapewnienia, które jest nieprawdziwe, niepoprawne, niekompletne lub wprowadzające w błąd oraz ewentualnych roszczeń z tytułu niewynajętych pomieszczeń (gwarancja wynajmu), spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. udzieliła poręczenia na rzecz spółki MIR Poland Sp. z o.o. z siedzibą do kwoty 18.752,9 tys. euro. Poręczenie zostało udzielone do dnia 27 sierpnia 2024 roku.

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

29.5. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
do 1 roku	743	686
od 2 do 5 lat	217	352
powyżej 5 lat	2 292	2 307
	3 252	3 345

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa wieczystego użytkowania gruntów, którego wartość księgowa wynosi 2.598 tys. zł na dzień 31 grudnia 2019 r. (3.152 tys. zł na dzień 31 grudnia 2018 r.) oraz środków transportu, których wartość księgowa wynosi na dzień 31 grudnia 2019 r. 274 tys. zł (na 31 grudnia 2018 r.: 334 tys. zł).

30. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	800	858

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

31. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

31.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
do 1 roku	1 107	1 380

31.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	277	316
Zobowiązania inwestycyjne	43 581	2 553
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 412	698
	45 270	3 567

Zobowiązania inwestycyjne obejmują pozostające do zapłaty na dzień 31 grudnia 2019 r. zobowiązania wobec generalnego wykonawcy inwestycji w Centrum Logistyczne w Kątach Wrocławskich, które zostały uregulowane po dniu bilansowym.

32. Instrumenty finansowe

32.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe

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

31 grudnia 2018 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 860	16 692	18 552
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	5 033	5 033
Należności z tytułu dostaw i usług, podatków	803	5 108	5 911
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	5 360	5 360
Inne inwestycje długo i krótkoterminowe	1 057	1 191	2 248
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	463	-	463
	2 323	16 692	19 015

Zobowiązania finansowe

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

31 grudnia 2018 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	(144)	(133)	(277)
<i>Transakcja IRS</i>	<i>(144)</i>	<i>(133)</i>	<i>(277)</i>
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(58 625)	(60 596)	(119 221)
<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków</i>	<i>-</i>	<i>(1 800)</i>	<i>(1 800)</i>
<i>Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego</i>	<i>(2 659)</i>	<i>(686)</i>	<i>(3 345)</i>
<i>Zobowiązania z tytułu pożyczek</i>	<i>(6 314)</i>	<i>-</i>	<i>(6 314)</i>
<i>Zobowiązania kredytowe</i>	<i>(48 794)</i>	<i>(54 859)</i>	<i>(103 653)</i>
<i>Pozostałe zobowiązania</i>	<i>(858)</i>	<i>(3 251)</i>	<i>(4 109)</i>
	(58 769)	(60 729)	(119 498)

32.2. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

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

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny wartości godziwej w porównaniu z poprzednimi okresami. Na koniec okresu zakończonego 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

33. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Grupa jest narażona na następujące rodzaje ryzyka wynikające z korzystania z instrumentów finansowych:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko rynkowe (w tym ryzyko stopy procentowej i ryzyko kursowe),
- ryzyko płynności.

Zasady zarządzania ryzykiem przez Grupę mają na celu identyfikację i analizę ryzyk, na które Grupa jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do niego limitów.

Zasady i systemy zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Grupy. Poprzez szkolenia, przyjęte standardy i procedury zarządzania, Grupa dąży do zbudowania mobilizującego i konstruktywnego środowiska kontroli, w którym wszyscy pracownicy rozumieją swoją rolę i obowiązki.

33.1. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia przez Grupę strat finansowych na skutek niewypełnienia przez klienta lub kontrahenta będącego stroną instrumentu finansowego swoich kontraktowych zobowiązań. Ryzyko kredytowe jest głównie związane z należnościami Grupy od klientów oraz inwestycjami finansowymi. Ryzyko kredytowe związane z należnościami jest ograniczone, ponieważ krąg odbiorców Grupy jest szeroki, a więc koncentracja ryzyka kredytowego nie jest znacząca. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są lokowane w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej.

Zarząd Jednostki Dominującej stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów.

Poniższa tabela przedstawia maksymalną ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe:

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 239	5 033
Pożyczki i należności własne	15 496	7 305
Inne inwestycje długoterminowe	1 052	1 057
Inne inwestycje krótkoterminowe	2 897	5 157
	22 684	18 552

Ze względu na stosowane miesięczne płatności z góry za wynajem, krótkie terminy płatności, otrzymane gwarancje bankowe i kaucje zabezpieczające, Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko przeterminowanych i nieściągalnych należności.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. odpis aktualizujący pożyczki i należności własne wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r. 380 tys. zł). Odpisy dotyczyły należności inwestycyjnych oraz należności z tytułu dostaw i usług. W ocenie Zarządu należności niepokryte odpisem aktualizującym są w pełni odzyskiwalne.

Wszystkie pożyczki i należności własne są pochodzenia krajowego.

33.2. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe jest związane z zająciem zmian w zakresie popytu, podaży oraz cen, a także innych czynników, które wpłyną na wyniki Grupy lub wartość posiadanych aktywów (takich jak kursy walut zagranicznych, stopy

procentowe, cena kapitału). Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie ekspozycji na to ryzyko w akceptowalnych ramach, przy jednoczesnej optymalizacji zwrotu z ryzyka.

Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja Grupy na zmiany stóp procentowych dotyczy głównie środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych, jak również kredytów bankowych opartych na zmiennej stopie procentowej bazującej na EURIBOR + marża. Grupa od 2016 roku zaczęła zabezpieczać się przed ryzykiem zmian stóp procentowych -zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej).

Poniższa tabela przedstawia profil podatności (maksymalną ekspozycję) Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych poprzez prezentację oprocentowanych instrumentów finansowych w podziale według zmiennych i stałych stóp procentowych:

	Wartość bilansowa 31 grudnia 2019 r.	Wartość bilansowa 31 grudnia 2018 r.
Instrumenty o stałej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	15 496	7 306
Zobowiązania finansowe	(8 972)	(9 242)
	6 524	(1 937)
Zobowiązanie finansowe zabezpieczone IRS	(22 184)	(23 538)
	(15 660)	(25 475)

	Wartość bilansowa 31 grudnia 2019 r.	Wartość bilansowa 31 grudnia 2018 r.
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	7 188	11 247
Zobowiązania finansowe	(67 360)	(104 415)
	(60 172)	(93 168)
Zobowiązanie finansowe zabezpieczone IRS	22 184	23 538
	(37 988)	(69 630)

Szczegółowe warunki oprocentowania kredytów i pożyczek przedstawione są w nocie 29.3.

Działania dotyczące ograniczenia ryzyka zmian stóp procentowych obejmują bieżące monitorowanie sytuacji na rynku pieniężnym oraz zawieranie kontraktów swap. Grupa nie posiada instrumentów finansowych o stałej stopie wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. W związku z tym zmiana stopy procentowej na dzień sprawozdawczy nie wpłynie na wycenę tych instrumentów i w efekcie na rachunek zysków i strat.

Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości instrumentów finansowych o zmiennej stopie procentowej na zmianę rynkowych stóp procentowych. W poniższej tabeli zaprezentowano wpływ, jaki miałyby zwiększenie i zmniejszenie stopy procentowej o 100 bp na wynik finansowy i na kapitały własne (z uwzględnieniem zawartej w 2016 r. transakcji IRS). Analiza została przeprowadzona przy założeniu, że wszystkie inne zmienne jak np. kursy wymiany walut pozostają niezmiennione.

2019	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb
Aktywa finansowe	72	(72)	72	(72)
Zobowiązania finansowe	(674)	674	(674)	674
IRS	222	(222)	222	(222)
	(380)	380	(380)	380

2018	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb
Aktywa finansowe	113	(113)	113	(113)
Zobowiązania finansowe	(1 044)	1 044	(1 044)	1 044
IRS	235	(235)	235	(235)
	(696)	696	(696)	696

Ryzyko kursowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe w związku z transakcjami sprzedaży, zakupu oraz kredytami, które są wyrażone w walucie innej niż waluty funkcjonalne jednostek z grupy.

Na zarządzanie ryzykiem kursowym składają się procesy: identyfikacji i pomiaru ryzyka, monitorowania sytuacji na rynkach finansowych, dostosowywania – tam, gdzie to możliwe – wielkości zobowiązań i należności w poszczególnych walutach.

Poniższa tabela przedstawia profil podatności (maksymalną ekspozycję) Grupy na ryzyko zmiany kursów walutowych poprzez prezentację instrumentów finansowych w podziale według walut, w których są one denominowane:

EUR po przeliczeniu na PLN	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Środki pieniężne	963	279
Inne inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe	1 363	2 248
Należności z tytułu dostaw i usług	123	140
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (bez wyceny IRS i forward)	(58 164)	(103 652)
Pozostałe zobowiązania	-	(266)
Ekspozycja bilansowa na ryzyko kursowe	(55 716)	(101 251)

Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości instrumentów finansowych denominowanych w walutach obcych na zmianę kursów tych walut. W poniższej tabeli zaprezentowano wpływ, jaki miałyby osłabienie lub wzmocnienie złotego na dzień bilansowy o 5% w stosunku do wszystkich walut na wynik finansowy i na kapitały własne związane z wyceną tych instrumentów. Analiza została przeprowadzona przy założeniu, że wszystkie inne zmienne jak np. stopy procentowe pozostają niezmienione. Wpływ na wynik finansowy i kapitał własny został wykazany przed opodatkowaniem.

	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	wzrost kursów walut obcych o 5%	spadek kursów walut obcych o 5%	wzrost kursów walut obcych o 5%	spadek kursów walut obcych o 5%
2019	(2 786)	2 786	(2 786)	2 786
2018	(5 063)	5 063	(5 063)	5 063

W latach kończących się 31 grudnia 2019 r. i 2018 r. Grupa nie zabezpieczała się przed ryzykiem zmian kursów walutowych EUR z wykorzystaniem instrumentów pochodnych poza spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., która zawarła kontrakt forward jako zabezpieczenie kursu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny- kontrakt rozliczony w całości w 2018 r. Ponadto Grupa ogranicza to ryzyko poprzez zapewnienie pokrycia waluty EUR, w której zaciągnięte są kredyty inwestycyjne, walutą w której generowane są przychody z tytułu umów najmu.

Ryzyko utraty płynności finansowej

Ryzyko utraty płynności finansowej jest to ryzyko wystąpienia braku możliwości spłaty przez Grupę jej zobowiązań finansowych w momencie ich wymagalności.

Polityka zarządzania ryzykiem utraty płynności finansowej polega na zapewnieniu środków finansowych niezbędnych do wywiązywania się Grupy z zobowiązań finansowych i inwestycyjnych przy wykorzystaniu najbardziej atrakcyjnych źródeł finansowania.

Zarządzanie płynnością Grupy koncentruje się na szczegółowej analizie, planowaniu i podjęciu odpowiednich działań w obszarach obejmujących kapitał pracujący oraz zadłużenie finansowe netto.

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania finansowe Grupy wg terminów zapadalności:

na 31 grudnia 2019 r.

Zobowiązania finansowe	Wartość księgowa	Zakontraktowana wartość przepływów pieniężnych	Do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	64 426	76 090	37 111	2 694	14 150	22 134
Zobowiązania z tytułu obligacji	8 757	9 269	996	8 273	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 252	13 254	516	357	679	11 702
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 121	1 121	34	85	753	250
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków oraz pozostałe	46 142	46 142	46 142	-	-	-
	123 697	145 876	84 798	11 409	15 582	34 086

na 31 grudnia 2018 r.

Zobowiązania finansowe	Wartość księgowa	Zakontraktowana wartość przepływów pieniężnych	Do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	110 244	132 380	66 140	10 730	11 530	43 980
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 345	13 549	430	443	748	11 928
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 556	1 556	698	237	371	250
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków oraz pozostałe	4 353	4 353	4 353	-	-	-
	119 498	151 838	71 621	11 410	12 649	56 158

Grupa nie przewiduje, aby przepływy pieniężne, prezentowane w analizie terminów wymagalności, mogą wystąpić znacząco wcześniej lub w znacząco innych kwotach.

33.3. Zarządzanie kapitałami

Podstawowym założeniem polityki Grupy w zakresie zarządzania kapitałami jest utrzymanie silnej bazy kapitałowej, która będzie podstawą zaufania ze strony inwestorów, kredytodawców oraz rynku i która zapewni przyszły rozwój Grupy. Grupa monitoruje zmiany w akcjonariacie, wskaźniki rentowności kapitału oraz wskaźniki relacji kapitału własnego do zobowiązań.

Stopa zadłużenia netto Grupy (definiowana jako zobowiązania długo- i krótkoterminowe minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty ujęte w aktywach obrotowych) do kapitału własnego na dzień sprawozdawczy kształtowała się następująco:

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Zobowiązania ogółem	134 989	132 175
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(3 239)	(5 033)
Zadłużenie netto	131 750	127 142
Kapitał własny	92 181	96 739
Współczynnik zadłużenia netto do kapitału własnego	1,43	1,31

34. Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne na stópę procentową

W 2016 r. Grupa zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota nominalna transakcji wyniosła 6.065 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2021 r.). Ujemna wycena instrumentu na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 171 tys. zł (na dzień 31.12.2018 r. ujemna wycena wynosiła 277 tys. zł, dane wejściowe poziom 2, zmiana wyceny prezentowana w wyniku finansowym w *Przychodach finansowych*). Wartość wyceny instrumentu prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

Transakcje są zawierane wyłącznie z wiarygodnymi bankami w ramach umów ramowych. Spółka w 2019 oraz 2018 roku nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

35. Leasing operacyjny

Grupa jako leasingodawca

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

- czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni i indeksowany wskaźnikiem inflacji w krajach UE;
- opłaty eksploatacyjne służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m² powierzchni wynajmowanej;

- refakturowanie kosztów mediów.

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

Na dzień 31 grudnia 2018 r. zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu czynszu wynikającego z bieżących umów najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN oraz braku indeksacji) i opłaty eksploatacyjnej stanowi łącznie 48.491 tys. zł, z czego 14.173 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 27.841 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 6.477 tys. zł po upływie 5 lat.

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

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa posiada zobowiązanie umowne wynikające z umowy pomiędzy spółką Themis Development Sp. z o.o., a firmą Atlas Ward Polska Sp. z o.o. Umowa ta dotyczy zlecenia na realizację przez wykonawcę w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji w postaci budowy I etapu Centrum Logistycznego w Nowej Wsi Wrocławskiej (gmina Kąty Wrocławskie) w systemie „pod klucz” polegającej na budowie hali magazynowo – produkcyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wykonaniu prac projektowych, wykonaniu robót budowlanych oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu. Wynagrodzenie Atlas Ward Polska Sp. z o.o. za wykonanie przedmiotu umowy zostało ustalone na kwotę 44.847 tys. zł netto. Zakończenie całości prac wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić dnia 31.01.2020 r.

Przyszłe zobowiązanie umowne opisane powyżej wynosi na dzień 31 grudnia 2019 r. 962 tys. zł netto.

37. Transakcje z podmiotami powiązanymi

37.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązanymi

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

Pożyczki otrzymane	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 468	1 411
Pożyczki udzielone	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	-	1 394
Należności z tytułu dostaw i usług	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	-	10
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Walteo Sp. z o.o. SK	-	29
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	-	8

37.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązаныmi

1 stycznia 2019 r. – 31 grudnia 2019 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	(57)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(263)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(180)	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(216)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	31	31	-	-	-
	31	31	-	(659)	(57)

1 stycznia 2018 r. – 31 grudnia 2018 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	(57)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(317)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(193)	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(148)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	91	44	-	(2)	-
	91	44	-	(660)	(57)

37.3. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Wynagrodzenia i inne świadczenia	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Mirostaw Koszany	351	276
Roman Wąsikiewicz	487	479
	838	755

Dodatkowo Pan Mirostaw Koszany uzyskał wynagrodzenie w kwocie 24 tys. zł ze spółki konsolidowanej metodą praw własności- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

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

Wynagrodzenia i inne świadczenia	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Jacek Kłeczek	239	254
Krzysztof Szewczyk	220	214
Łukasz Wąsikiewicz	24	25
Bogumił Tokarz	61	63
Łukasz Koterwa	42	42
Andrzej Hopko	29	30
	615	628

Pożyczki udzielone Członkom Zarządów i organów nadzoru

W 2019 r. i 2018 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy Kapitałowej oraz ich małżonkom, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia lub związanym z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobami zarządzającymi lub będącymi w organach nadzorczych jednostki dominującej lub spółek Grupy Kapitałowej, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub wspólnikami). Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie udzielały też powyższym osobom zaliczek, gwarancji czy poręczeń.

Programy motywacyjne kadry kierowniczej

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

Dnia 24 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. i 20 czerwca 2016 r.– uchwały te zostały opisane w nocie 27.

37.4. Udziały niekontrolujące

Poniższa tabela przedstawia informację o spółkach zależnych w Grupie, w których występuje istotny kapitał udziałowców niesprawujących kontroli. Kapitał udziałowców niekontrolujących, a także zyski i straty oraz inne całkowite dochody im przypadające uwzględniają udziałowców niesprawujących kontroli zarówno spółek zależnych bezpośrednio od Jednostki Dominującej, jak też ich spółek zależnych.

Informacje finansowe zawarte w poniższej tabeli nie uwzględniają wyłączeń pomiędzy spółkami objętymi konsolidacją.

31 grudnia 2019 r.	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Procentowy udział w kapitale własnym udziałowców niesprawujących kontroli	53,00%	53,00%
Aktywa trwałe	9 219	44 846
Aktywa obrotowe	17	1 275
Zobowiązania długoterminowe	12 001	27 832
Zobowiązania krótkoterminowe	10	1 427
Aktywa netto	(2 775)	16 862
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	(1 469)	5 014

31 grudnia 2019 r.	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Przychody ze sprzedaży	-	4 445
Zysk/(strata) netto	(331)	1 228
Inne całkowite dochody	-	-
Zyski i (straty) oraz inne całkowite dochody ogółem	(331)	1 228
Zysk netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	(176)	651
Inne całkowite dochody przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(4)	2 719
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	870	(1)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(860)	(2 654)
Przepływy pieniężne netto, razem	6	64
Dywidenda przypadająca na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-

31 grudnia 2018 r.	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Procentowy udział w kapitale własnym udziałowców niesprawujących kontroli	53,00%	53,00%
Aktywa trwałe	9 862	44 929
Aktywa obrotowe	11	1 132
Zobowiązania długoterminowe	12 313	25 782
Zobowiązania krótkoterminowe	2	1 342
Aktywa netto	(2 442)	17 835
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	(1 293)	4 361

31 grudnia 2018 r.	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Przychody ze sprzedaży	-	3 827
Zysk/(strata) netto	(248)	1 660
Inne całkowite dochody	-	-
Zyski i (straty) oraz inne całkowite dochody ogółem	(248)	1 660
Zysk netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	(131)	880
Inne całkowite dochody przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(9)	2 139
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	282	(83)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(283)	(2 029)
Przepływy pieniężne netto, razem	(10)	27
Dywidenda przypadająca na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-

38. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w roku kończącym się	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Pracownicy umysłowi	21	19

39. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 31 stycznia 2020 r. spółka Themis Development Sp. z o.o. przyjęła do użytkowania I etap inwestycji Centrum logistyczno-magazynowe Wrocław I w Kątach Wrocławskich. W tym samym dniu spółka ta uruchomiła transzę kredytu budowlanego związanego z realizacją wyżej wymienionej inwestycji. Również w dniu 31 stycznia 2020 r. spółka zawarła z Bankiem BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna terminową transakcję walutową FX Forward polegającą na sprzedaży łącznej kwoty 9.544.166,86 euro po kursie euro/pln 4,28534 (równowartość 40.900.000,00 pln) w celu zabezpieczenia ryzyka zmian kursu walut związanego z uruchomionym kredytem.

Grupa w dniu 10 kwietnia 2019 r. zawarła przedwstępną umowę dotyczącą przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półtanki, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali magazynowo -biurowej, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków. Do dnia publikacji raportu Grupa nie otrzymała zawiadomienia od Kupującego o przystąpieniu do zawarcia umowy przyrzeczonej, w wyniku czego nie dojdzie do zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości. Grupa podtrzymuje zamiar sprzedaży ww. aktywów nieruchomościowych.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2019 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 28 kwietnia 2020 roku.

Kraków, dnia 28 kwietnia 2020 r.

Mirostaw Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Artur Kuliński
Dyrektor Finansowy
Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe