



**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**



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

SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY
za rok 2016 r.

Spis treści

I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy.....	5
II. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Biura Inwestycji Kapitałowych S.A.....	6
III. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.	8
Skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów za rok kończący się 31 grudnia	9
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień	11
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	13
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok kończący się 31 grudnia	14
1. Informacje ogólne	16
1.1. Opis organizacji Grupy	16
1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	18
1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej	18
1.4. Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę.....	19
2. Podstawy sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19
2.1. Oświadczenie zgodności	19
2.2. Zmiany w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej.....	19
2.3. Standardy i Interpretacje jeszcze nieobowiązujące	20
2.4. Podstawy wyceny.....	21
2.5. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna.....	21
2.6. Dokonane osądy i oszacowania	21
3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości.....	22
3.1. Zasady konsolidacji	22
3.1.1. Jednostki zależne	22
3.1.2. Udziały niekontrolujące	22
3.1.3. Utrata kontroli	22
3.1.4. Korekty konsolidacyjne	22
3.2. Transakcje w walucie obcej	22
3.2.1. Transakcje i salda.....	22
3.2.2. Przeliczanie jednostki działającej za granicą	23
3.3. Instrumenty finansowe	23
3.3.1. Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne	23
3.3.2. Kapitał własny	25
3.4. Rzeczowe aktywa trwałe	26
3.4.1. Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych.....	26
3.4.2. Nakłady ponoszone w terminie późniejszym.....	26
3.4.3. Amortyzacja.....	27

3.5.	Wartości niematerialne.....	27
3.5.1.	Własne składniki wartości niematerialnych	27
3.5.2.	Amortyzacja wartości niematerialnych.....	27
3.6.	Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu	27
3.6.1.	Umowy i aktywa leasingowe	27
3.6.2.	Płatności leasingowe	28
3.7.	Wartość firmy oraz zysk z okazijnego nabycia	28
3.8.	Nieruchomości inwestycyjne	28
3.9.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	29
3.10.	Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów	29
3.10.1.	Aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi	29
3.10.2.	Aktywa niefinansowe	30
3.11.	Rezerwy.....	30
3.12.	Przychody ze sprzedaży	31
3.13.	Koszty.....	31
3.14.	Przychody i koszty finansowe	31
3.15.	Podatek dochodowy.....	31
3.16.	Ustalenie wartości godziwej.....	32
3.17.	Zysk na jedną akcję.....	33
3.18.	Raportowanie segmentów działalności.....	33
4.	Segmenty operacyjne.....	34
5.	Skutki zmiany prezentacji (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzedni okres)	34
6.	Przychody ze sprzedaży	35
7.	Pozostałe przychody	36
8.	Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	36
9.	Pozostałe koszty.....	36
10.	Przychody i koszty finansowe netto	36
11.	Podatek dochodowy	37
11.1.	Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	37
11.2.	Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach	37
12.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	38
13.	Wartości niematerialne	39
14.	Nieruchomości inwestycyjne.....	39
14.1.	Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	39
14.2.	Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania.....	40
14.3.	Nieruchomości niewynajmowane (prawo wieczystego użytkowania gruntów, grunty własne)	42
15.	Inne długoterminowe aktywa finansowe.....	42
16.	Inne inwestycje długoterminowe.....	43
17.	Podatek odroczoney	43

17.1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	43
17.2.	Straty podatkowe	44
18.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45
19.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45
20.	Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych	45
20.1.	Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45
20.2.	Wpływy finansowe	45
20.3.	Spłata kredytów i pożyczek	46
21.	Kapitał własny	46
22.	Zysk przypadający na jedną akcję	47
23.	Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	48
23.1.	Zobowiązania długoterminowe	48
23.2.	Zobowiązania krótkoterminowe	48
23.3.	Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek	48
23.4.	Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe	49
23.5.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	49
24.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	50
25.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	50
25.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	50
25.2.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	50
26.	Instrumenty finansowe	50
26.1.	Klasyfikacja instrumentów finansowych	50
26.2.	Wartość godziwa	51
27.	Zarządzanie ryzykiem finansowym	52
27.1.	Ryzyko kredytowe	52
27.2.	Ryzyko rynkowe	53
27.3.	Zarządzanie kapitałami	56
28.	Instrumenty pochodne	56
29.	Leasing operacyjny	57
30.	Przyszłe zobowiązania umowne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych	57
31.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	57
31.1.	Stany rozrachunków z jednostkami powiązаныmi	57
31.2.	Wartość transakcji z jednostkami powiązаныmi	58
31.3.	Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym	58
32.	Udziały niekontrolujące	59
33.	Struktura zatrudnienia	60
34.	Zdarzenia po dniu bilansowym	61
IV.	Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2016	62

I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy

Szanowni Akcjonariusze,

rok 2016 był niewątpliwie szczególnym rokiem w historii naszej Grupy. Po dwudziestu latach od założenia Biura Inwestycji Kapitałowych S.A. z sukcesem przeprowadziliśmy jesienią udaną publiczną emisję akcji, debiutując w dniu 23 listopada na głównym parkiecie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Sukces ten możliwy był dzięki długoletniej determinacji i systematycznej, ciężkiej pracy całego zespołu firmy. Co roku zwiększaliśmy aktywa i majątek naszej Grupy, zaczynając w 1996 roku od kapitału 200.000,- zł aż do obecnych 90.125.000,- zł kapitału Grupy. Dla jednych jest to wzrost imponujący dla innych być może zbyt wolny. Ale dla nas jest on przede wszystkim wynikiem konsekwencji w realizacji strategii rozwoju, a także reinwestowania zysków przez założycieli Spółki Dominującej.

Przez cały ten okres działalności regularnie tworzyliśmy wartość tej firmy osiągając dodatnie wyniki finansowe. Tą naszą historię prezentowaliśmy również podczas publicznej emisji akcji jesienią ubiegłego roku, wskazując na solidne fundamenty działalności naszej Grupy. Taki obraz znajdujemy również w wynikach za 2016 rok. Osiągnięty zysk Grupy w wysokości 4,66 mln zł jest wyższy od osiągniętego w 2015 roku. To efekt zarówno funkcjonowania już prawie w całości wynajętego Retail Parku „Karpacka” w Bielsku – Białej, jak i utrzymania odpowiedniego poziomu najmu w naszych obiektach magazynowych.

W roku 2016 niewątpliwie najwięcej czasu i wysiłku poświęciliśmy na uplasowanie emisji nowych akcji. Jednak pomimo tego, że nastąpiło to dopiero pod koniec roku, już wcześniej zaczęliśmy przygotowania do nowych inwestycji. Nasza spółka celowa uzyskała w połowie roku prawomocne pozwolenie na budowę kolejnej fazy Centrum Logistycznego w Sosnowcu. Rozpoczęliśmy też pod koniec roku projektowanie kolejnego Centrum Logistycznego w Krakowie – Kraków III. Ponieważ środki pozyskane z publicznej emisji akcji były ostatecznie trochę mniejsze od wcześniej przez nas zakładanych, rozpoczęliśmy poszukiwania alternatywnych do Galerii Handlowej w Dzierżoniowie projektów retailowych, w które Grupa mogłaby zainwestować.

Jesteśmy przekonani, że rok bieżący, w który wkroczyliśmy jako spółka giełdowa, będzie dla nas bardzo owocny. Sprzyjające otoczenie gospodarcze, szczególnie to związane z rozwojem rynku powierzchni magazynowych w Polsce, pozwala nam na sporą dawkę optymizmu. Zarząd spółki, a także wszyscy pracownicy konsekwentnie dążą do tego, aby w 2017 roku i latach następnych zapewnić Grupie właściwy rozwój. W pełni podtrzymujemy nasze strategiczne założenia z okresu IPO, tj. zwiększenie wynajmowanej powierzchni magazynowej o ponad 75% w ciągu najbliższych 2,5 lat.

Nasza Grupa od lat znajduje się w bardzo dobrej, stabilnej sytuacji finansowej. Zoptymalizowana struktura zatrudnienia a także długoterminowe finansowanie bankowe naszych nieruchomości, zapewnia nam bezpieczeństwo działania, a przede wszystkim bezpieczeństwo zainwestowanego kapitału naszych akcjonariuszy. Własny bank ziemi, wysoko wykwalifikowana, od wielu lat związana z firmą kadra menedżerska, pozyskane środki z emisji publicznej a także sprzyjające otoczenie gospodarcze, powinny zaowocować realizacją naszych celów strategicznych.

Dziękujemy wszystkim naszym akcjonariuszom za zaufanie jakim nas obdarzyli, inwestując w tym szczególnym okresie w akcje naszej spółki. Mamy nadzieję, że konsekwencja z jaką działamy i z którą będziemy działać nadal, przełoży się w najbliższym czasie na wzrost wartości naszej Grupy Kapitałowej i jednocześnie satysfakcję wszystkich akcjonariuszy.

Z Wyrazami Szacunku,

Mirosław Koszany

Prezes Zarządu

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

Do przeliczenia danych skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Średni kurs eur/pln na dzień	4,4240	4,2615

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

Na dzień	31 grudnia 2016	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015	31 grudnia 2015
	w tys. PLN	w tys. EUR	przekształcony w tys. PLN	przekształcony w tys. EUR
Aktywa trwałe	188 464	42 600	185 042	43 422
Aktywa obrotowe	21 154	4 782	3 090	725
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	87 827	19 852	65 194	15 298
Zobowiązania długoterminowe	113 689	25 698	115 438	27 089
Zobowiązania krótkoterminowe	5 804	1 312	6 112	1 434
Liczba akcji w tys. szt.	4 130	4 130	3 000	3 000

Do przeliczenia danych skonsolidowanego rachunku zysków lub strat i sprawozdania z innych całkowitych dochodów oraz do przeliczenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,3757	4,1848

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

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	16 835	3 847	17 266	4 126
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	4 218	964	(1 606)	(384)
Zysk na działalności operacyjnej	11 589	2 648	4 957	1 185
Przychody / (koszty) finansowe netto	(7 886)	(1 802)	(1 592)	(380)
Zysk przed opodatkowaniem	3 703	846	3 365	804
Zysk netto z działalności kontynuowanej	4 664	1066	2 976	711
Zysk netto przypadający na właściciela jednostki dominującej	3 754	858	4 528	1 082
Inne całkowite dochody ogółem	58	13	(2 714)	(649)
Całkowite dochody ogółem	4 722	1079	161	38

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Skonsolidowany raport roczny za rok 2016 r
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

Podstawowy i rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w złotych i w euro (na właścicieli jednostki dominującej)	1,20	0,27	1,51	0,36
---	------	------	------	------

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

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. w tys. EUR
Przeptywy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	5 215	1 192	7 471	1 785
Przeptywy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	85	19	(8 150)	(1 948)
Przeptywy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	11 427	2 611	39	9
Przeptywy środków pieniężnych netto razem	16 727	3 823	(640)	(153)



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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

Skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów za rok kończący się 31 grudnia

Działalność kontynuowana	Nota	2016	2015
Przychody ze sprzedaży	6	16 835	17 266
Wycena nieruchomości inwestycyjnych		4 218	(1 606)
Pozostałe przychody	7	1 104	222
Zużycie materiałów i energii		(1 919)	(2 190)
Usługi obce		(3 909)	(3 819)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	8	(1 888)	(1 687)
Amortyzacja		(206)	(195)
Podatki i opłaty		(2 163)	(2 126)
Pozostałe koszty	9	(483)	(908)
Zysk na działalności operacyjnej		11 589	4 957
Przychody finansowe	10	40	2 198
Koszty finansowe	10	(7 926)	(3 790)
Koszty finansowe netto		(7 886)	(1 592)
Zysk przed opodatkowaniem		3 703	3 365
Podatek dochodowy	11	961	(389)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		4 664	2 976
Działalność zaniechana			
Strata netto na działalności zaniechanej		-	(101)
Zysk netto za rok obrotowy		4 664	2 875
Zysk netto przypadający na:			
- właściciele jednostki dominującej		3 754	4 528
- udziały niekontrolujące		910	(1 653)
Zysk netto za rok obrotowy		4 664	2 875
Inne całkowite dochody - pozycje, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – reklasyfikacja do rachunku zysków lub strat		195	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - zmiana wartości godziwej		(126)	(685)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	11	(11)	130
Różnice kursowe z przeliczenia – reklasyfikacja w związku z likwidacją jednostki zagranicznej		-	(2 159)
Inne całkowite dochody netto za rok obrotowy		58	(2 714)
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		4 722	161
Całkowite dochody przypadające na			
- właściciele jednostki dominującej		3 812	1 814
- udziały niekontrolujące		910	(1 653)
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		4 722	161

Skonsolidowany rachunek zysków i strat i skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w złotych (na właścicieli jednostki dominującej)	22	1,20	1,51
Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w złotych (na właścicieli jednostki dominującej)	22	1,20	1,51
Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w złotych – działalność kontynuowana (na właścicieli jednostki dominującej)	22	1,20	1,43
Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w złotych – działalność kontynuowana (na właścicieli jednostki dominującej)	22	1,20	1,43

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015 <i>przekształcony</i> *	1 stycznia 2015 <i>przekształcony</i> *
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	12	460	645	10 153
Wartości niematerialne i wartość firmy	13	80	98	84
Nieruchomości inwestycyjne	14	184 488	179 518	195 751
Inne długoterminowe aktywa finansowe	15	934	2 570	-
Inne inwestycje długoterminowe	16	1 990	1 465	1 613
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	512	746	857
Aktywa trwałe razem		188 464	185 042	208 458
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	2 723	1 585	3 224
Należności z tytułu podatku dochodowego	18	210	11	26
Inwestycje krótkoterminowe		-	-	120
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	18 221	1 494	2 134
Aktywa obrotowe razem		21 154	3 090	5 504
AKTYWA RAZEM		209 618	188 132	213 962
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	21	4 130	3 000	3 000
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	3 672	3 672
Kapitał rezerwowy		1 724	1 724	1 756
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek działających za granicą		-	-	2 159
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(497)	(555)	-
Zyski zatrzymane		61 107	57 353	52 782
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		87 827	65 194	63 369
Kapitał udziałów niekontrolujących		2 298	1 388	13 022
Kapitał własny razem		90 125	66 582	76 391
Zobowiązania długoterminowe				
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	9 430	10 657	11 190
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	23	103 095	103 692	106 476
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	24	1 164	1 089	734
Zobowiązania długoterminowe razem		113 689	115 438	118 400

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

Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25	824	1 515	7 003
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	23	4 980	4 595	12 156
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		-	2	12
Zobowiązania krótkoterminowe razem		5 804	6 112	19 171
Zobowiązania razem		119 493	121 550	137 571
PASYWA RAZEM		209 618	188 132	213 962

*przekształcenie danych porównawczych opisano w nocie 5

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujących	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.	3 000	3 672	1 724	-	(555)	57 353	65 194	1 388	66 582
Emisja akcji	1 130	19 210		-	-	-	20 340	-	20 340
Koszty emisji akcji		(1 519)				-	(1 519)	-	(1 519)
Całkowite dochody za rok sprawozdawczy									
Zysk netto	-	-	-	-	-	3 754	3 754	910	4 664
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	58	-	58	-	58
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	-	58	3 754	3 812	910	4 722
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 r.	4 130	21 363	1 724	-	(497)	61 107	87 827	2 298	90 125
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2015 r.	3 000	3 672	1 756	2 159	-	52 782	63 369	13 022	76 391
Całkowite dochody za rok sprawozdawczy									
Zysk netto	-	-	-	-	-	4 528	4 528	(1 653)	2 875
Inne całkowite dochody	-	-	-	(2 159)	(555)	-	(2 714)	-	(2 714)
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	(2 159)	(555)	4 528	1 814	(1 653)	161
Zmiana składu Grupy	-	-	(32)	-	-	43	11	(9 981)	(9 970)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 r.	3 000	3 672	1 724	-	(555)	57 353	65 194	1 388	66 582

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	2016	2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		3 703	3 199
Korekty			*przekształcony
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		206	365
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych		3 666	(153)
Koszty finansowe		3 458	3 840
Strata z działalności inwestycyjnej		217	(85)
Odpisy aktualizujące aktywa obrotowe		-	162
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(4 218)	2 031
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	20.1	(1 681)	1 639
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		(446)	(1 779)
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		75	355
Różnice kursowe przeniesione z innych całkowitych dochodów		-	(2 159)
Wycena transakcji IRS		546	-
Pozostałe korekty		(64)	124
Podatek dochodowy zapłacony		(247)	(68)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		5 215	7 471
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy inwestycyjne		1 490	320
Przychody ze sprzedaży aktywów finansowych		1 490	-
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	85
Inne wpływy inwestycyjne		-	235
Wydatki inwestycyjne		(1 405)	(8 470)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4)	(80)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(876)	(8 390)
Inne wydatki inwestycyjne		(525)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		85	(8 150)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy finansowe		19 953	9 396
Emisja akcji	20.2	19 364	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	20.2	549	9 391
Inne wpływy finansowe		40	5
Wydatki finansowe		(8 526)	(9 357)
Spłata kredytów i pożyczek	20.3	(5 158)	(6 250)
Odsetki zapłacone		(3 262)	(2 969)
Płatności leasingowe		(106)	(138)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		11 427	39

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

Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów

Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej	16 727	(640)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 494	2 134
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	18 221	1 494

**przekształcenie danych porównawczych opisano w nocie 5*

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 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”).

Jednostką Dominującą najwyższego szczebla jest Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Na dzień 31 grudnia 2016 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 10 jednostek zależnych.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Jednostka Dominująca posiada bezpośredni lub pośredni udział w 10 jednostkach zależnych. Dziewięć z nich, tj.:

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

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

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych-2 Sp. z o.o. zarządza nieruchomościami posiadanymi przez Grupę.

Dnia 9 grudnia 2015 r. została zawiązana spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. W dniu 7 stycznia 2016 roku miała miejsce rejestracja spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

W 2015 r. zakończył się proces likwidacji spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych-2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w likwidacji wchodzącej w skład Grupy. Podmiot został wykreślony z Krajowego Rejestru Sądowego dnia 1 marca 2016 r.

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 31 grudnia 2016 r.

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/ nabycia, Metoda konsolidacji
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2015 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%*	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	47%	47%*	2013 r. metoda pełna

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

- na dzień 31 grudnia 2015 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. w organizacji	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2015 r. metoda pełna

Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	47%	47%	2013 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych -2 Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wynajem nieruchomości na Własny rachunek	100%	100%	2007 r. metoda pełna

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.

Dnia 14 lutego 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. powołało do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Andrzeja Hopko.

1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

Akcjonariusze posiadający 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
Belancor J Kłeczek Sp. j. (dawniej Belancor Sp. z o.o.)	1 528 000	37,00%	3 056 000	44,94%
Bogumił Tokarz	220 800	5,35%	392 100	5,77%
Pozostali	2 381 200	57,65%	3 351 900	49,29%
	4 130 000	100%	6 800 000	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:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirosław Koszany	182	0,0044%	182	0,0027%
Roman Wąsikiewicz	189 090	4,58%	331 840	4,88%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek	184 000	4,46%	326 750	4,81%
Krzysztof Szewczyk	184 000	4,46%	326 750	4,81%
Łukasz Wąsikiewicz	184 000	4,46%	326 750	4,81%
Bogumił Tokarz	220 800	5,35%	392 100	5,77%

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 2015 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 13 czerwca 2016 r. oraz przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 20 czerwca 2016 r.

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

Poniżej wymienione zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości jednostki:

- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”- ujmowania nabycia udziałów we wspólnych działaniach (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku)
- MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Wartości niematerialne” - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku.
- MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku.

- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2012-2014 - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku.
- MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”- inicjatywa dotycząca ujawnień (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku).
- MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe”- metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku).

2.3. Standardy i Interpretacje jeszcze nieobowiązujące

Pewne nowe standardy, zmiany do standardów oraz interpretacji, które obowiązują lub będą obowiązywać dla okresów sprawozdawczych kończących się po 31 grudnia 2016 roku, nie zostały uwzględnione do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rocznych kończących się w dniu 31 grudnia 2016 r.:

- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku). Grupa nie oczekuje, aby Standard miał znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- MSSF 9 „Instrumenty Finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku). Grupa nie oczekuje, że nowy Standard będzie miał znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Ze względu na specyfikę działalności Grupy oraz rodzaj utrzymywanych aktywów finansowych, zasady klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych Grupy nie powinny zmienić się pod wpływem zastosowania MSSF 9.

Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE na dzień 31 grudnia 2016 r.:

- 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.
- Sprzedaż lub Przekazanie Aktywów Pomiędzy Inwestorem a Spółką Stowarzyszoną lub Wspólnym Przedsięwzięciem (Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe” oraz do MSR 28 „Jednostki Stowarzyszone”). Grupa nie oczekuje aby zmiany miały istotny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ponieważ Grupa nie przewiduje przeprowadzania transakcji objętych zmienionymi wytycznymi.
- MSSF 16 „Leasing”. Grupa nie oczekuje, aby Standard miał znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Ujmowanie aktywów z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat (Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”). Grupa nie oczekuje, aby powyższe zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Inicjatywa dotycząca ujawnień (Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”). Nie oczekuje się, aby w momencie początkowego zastosowania powyższe zmiany miały znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.
- Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. Grupa nie oczekuje, aby zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”. Grupa nie oczekuje, aby zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”. Grupa nie oczekuje, aby zmiany miały jakikolwiek wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2014-2016 (MSSF1, MSSF 7, MSR 19, MSSF 12, MSR 28). Nie oczekuje się, aby powyższe zmiany miały znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.
- KIMSF 22 „Transakcje w Obcej Walucie oraz Zaliczki”. Grupa nie oczekuje, aby KIMSF 22 miał znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości Inwestycyjne”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2.4. 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 oraz instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

2.5. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

2.6. 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 14 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. 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.

3.1.3. Utrata kontroli

W momencie utraty kontroli, Grupa przestaje 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.

3.1.4. 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 w walucie funkcjonalnej 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:

	31.12.2016	31.12.2015
EUR	4,4240	4,2615

3.2.2. Przeliczanie jednostki działającej za granicą

Aktywa i zobowiązania jednostek działających za granicą są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień sprawozdawczy.

Przychody i koszty jednostek działających za granicą są przeliczane według kursu NBP wyliczonego jako średnia kursów NBP na koniec każdego miesiąca w danym roku obrotowym. Różnice kursowe powstałe przy przeliczeniu są ujmowane w innych całkowitych dochodach i prezentowane jako „Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek działających za granicą” i prezentowane w kapitałach. W sytuacji, gdy kontrola lub znaczący wpływ nad jednostką działającą za granicą zostaje utracona, skumulowana wartość różnic kursowych z przeliczenia jest przeklasyfikowywana do zysku lub straty bieżącego okresu.

3.3. Instrumenty finansowe

3.3.1. Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne

Inne niż pochodne instrumenty finansowe obejmują inwestycje kapitałowe, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności, udzielone pożyczki, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania.

Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne są ujmowane początkowo według wartości godziwej powiększonej - za wyjątkiem inwestycji wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy - o bezpośrednie koszty związane z nabyciem.

Instrument finansowy jest ujmowany, jeśli Grupa staje się stroną umowy danego instrumentu finansowego. Aktywa finansowe zostają wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej, jeśli wynikające z umowy prawa Grupy do przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasną lub jeśli Grupa przeniesie aktywa finansowe nie zachowując nad nimi (lub związanymi zeń ryzykami i korzyściami) kontroli. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży składnika aktywów finansowych są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, tj. w dniu, w którym Grupa zobowiąże się do kupna lub sprzedaży aktywa. Zobowiązania finansowe przestają być wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jeśli zobowiązania te wygasną (to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł).

Grupa klasyfikuje instrumenty finansowe, inne niż pochodne aktywa finansowe do następujących kategorii: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności, pożyczki i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, bez uwzględnienia kosztów transakcji. Zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wycenianych wg wartości godziwej, której zmiany ujmowane są jako zysk lub strata okresu bieżącego, uwzględniane są w przychodach lub kosztach finansowych.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, zaliczane są do aktywów obrotowych, jeżeli Zarząd ma zamiar zrealizować je w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o odpisy z tytułu utraty wartości.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności zawierają się w aktywach długoterminowych, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Pożyczki i należności własne

Pożyczki i należności własne to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Powstają wówczas, gdy Grupa wydaje środki pieniężne, dostarcza towary lub usługi bezpośrednio dłużnikowi, nie mając intencji zaklasyfikowania tych należności do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy okresu bieżącego.

Pożyczki i należności własne są początkowo ujmowane według wartości godziwej powiększonej o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne. Wycena pożyczek i należności w terminie późniejszym odbywa się według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Pożyczki i należności własne zalicza się do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności własne o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych z wyjątkiem należności handlowych, które zalicza się do aktywów obrotowych niezależnie od terminu wymagalności. Pożyczki i należności własne ujmuje się w pozycji bilansowej: należności handlowe, pozostałe należności.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie oraz depozyty bankowe na żądanie. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych dodatkowo o niespłacone kredyty w rachunku bieżącym, stanowiących integralną część systemu zarządzania środkami pieniężnymi Grupy.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży.

Skutki zmiany w wartości godziwej, inne niż odpisy z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych od instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży, są ujmowane w innych całkowitych dochodach i prezentowane w kapitale własnym w pozycji 'Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży'.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez uwzględnienia kosztów sprzedaży. Dla udziałów i akcji, w przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości.

Na dzień wyłączenia inwestycji z ksiąg rachunkowych, skumulowaną wartość zysków lub strat ujętych uprzednio w innych całkowitych dochodach ujmuje się w zysku lub stracie okresu bieżącego.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wyemitowane instrumenty dłużne oraz zobowiązania podporządkowane są ujmowane przez Grupę na dzień ich powstania. Wszystkie pozostałe zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, który jest dniem, w którym Grupa staje się stroną umowy zobowiązującej do wydania instrumentu finansowego.

Aktywa i zobowiązania finansowe kompensuje się ze sobą i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto wyłącznie, jeśli Grupa posiada ważny prawnie tytuł do kompensaty określonych aktywów i zobowiązań finansowych lub zamierza rozliczyć daną transakcję w wartości netto poddanych kompensacie składników aktywów i zobowiązań finansowych lub zamierza jednocześnie podlegające kompensacie aktywa finansowe zrealizować, a zobowiązania finansowe rozliczyć.

Grupa klasyfikuje zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi do kategorii innych zobowiązań finansowych. Tego typu zobowiązania finansowe początkowo ujmowane są w wartości godziwej powiększonej o dające się bezpośrednio przyporządkować koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu zobowiązania te wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Do innych zobowiązań finansowych zalicza się kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne, kredyty w rachunku bieżącym, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania.

Kredyty w rachunku bieżącym, które muszą zostać spłacone na żądanie banku i stanowią element zarządzania gotówką Grupy są zaliczane do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów dla celów sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych.

3.3.2. 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.

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 używania). 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 okresie krótszym spośród okresu leasingu i okresu ekonomicznej 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.

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. Rezerwy 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

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane przez zasady rachunkowości i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. 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 nieruchomość 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 rozwadniające 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 2016 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 do 31 grudnia 2016 r. przychody uzyskane od jednego z klientów zewnętrznych wynajmującego powierzchnię magazynowo- biurową przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów operacyjnych Grupy. Wartość uzyskanych przychodów wykazana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od ww. kontrahenta wyniosła za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. 1.968 tys. zł, co stanowi 11% przychodów Grupy.

5. Skutki zmiany prezentacji (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzedni okres)

W 2016 r. Grupa Kapitałowa zmieniła sposób prezentacji wartości środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej. Obecnie prezentuje je w pozycje Inne inwestycje długoterminowe. Są to środki pieniężne będące własnością Grupy, które stanowią zabezpieczenie długoterminowych umów kredytowych, zdeponowane na wydzielonym rachunku bankowym. W konsekwencji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 r., jak i w danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2015 r., nastąpiło wydzielenie kwoty depozytów z pozycji środki pieniężne do pozycji Inne inwestycje długoterminowe.

Dodatkowo w 2016 r. Grupa prezentuje kaucje otrzymane od najemców, będące zabezpieczeniem podpisanych umów najmu, jako Pozostałe zobowiązania w podziale na krótko i długoterminowe, w zależności od okresu na jaki zawarta została umowa najmu tj. czy okres zakończenia umowy najmu przypada na najbliższe 12 miesięcy.

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień 31 grudnia 2016 r. zmieniono podejście do prezentacji aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy. Dotychczas dokonywano kompensaty aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyliczonych dla całej Grupy. Obecnie kompensata odbywa się na poziomie poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy.

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentowane jest zatem zarówno aktywo, jak i rezerwy na odroczony podatek dochodowy w Grupie, jako suma unettowionych aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy. Zmianę uwzględniono również dla danych porównawczych.

Pozycje danych porównawczych, które uległy zmianie:

01.01.2015	Jest	Było	Różnica
Inne inwestycje długoterminowe	1 613	-	1 613
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	857	-	857
Aktywa trwałe	208 458	205 988	2 470
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 134	3 747	(1 613)
Aktywa obrotowe	5 504	7 117	(1 613)

Aktywa razem	213 962	213 105	857
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 190	10 333	857
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	734	-	734
Zobowiązania długoterminowe	118 400	116 809	1 591
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7 003	7 737	(734)
Zobowiązania krótkoterminowe	19 171	19 905	(734)
Pasywa razem	213 962	213 105	857

31.12.2015	Jest	Było	Różnica
Inne inwestycje długoterminowe	1 465	-	1 465
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	746	-	746
Aktywa trwałe	185 042	182 831	2 211
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 494	2 959	(1 465)
Aktywa obrotowe	3 090	4 555	(1 465)
Aktywa razem	188 132	187 386	746
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 657	9 911	746
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 089	-	1 089
Zobowiązania długoterminowe	115 438	113 603	1 835
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 515	2 604	(1 089)
Zobowiązania krótkoterminowe	6 112	7 201	(1 089)
Pasywa razem	188 132	187 386	746
Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.			
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(1 779)	(1 424)	(355)
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	355	-	355
Inne wpływy inwestycyjne	235	87	148
Wpływy inwestycyjne	320	172	148
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8 150)	(8 298)	148
Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej	(640)	(788)	148
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 134	3 747	(1 613)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	1 494	2 959	(1 465)

6. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	16 828	17 249
Pozostałe	7	17
	16 835	17 266

Szkielet terytorialna sprzedaży

W latach 2016 i 2015 Grupa dokonywała sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

7. Pozostałe przychody

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Odszkodowanie z umowy najmu	770	-
Zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	85
Zwrot podatku od nieruchomości	255	-
Pozostałe	79	137
	1 104	222

8. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Wynagrodzenia	(1 586)	(1 405)
Ubezpieczenia społeczne	(261)	(229)
Pozostałe świadczenia	(41)	(53)
	(1 888)	(1 687)

9. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Odpis aktualizujący wartość należności	-	(164)
Inne koszty rodzajowe	(161)	(155)
Przekazanie nieruchomości, przyłącza	(120)	(382)
Pozostałe	(202)	(207)
	(483)	(908)

10. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokat, pożyczek	40	5
Różnice kursowe z przeliczenia przeniesione z innych całkowitych dochodów	-	2 150
Pozostałe przychody finansowe	-	43
Przychody finansowe	40	2 198
Odsetki w tym:		
- od kredytów i pożyczek	(3 047)	(3 089)
- leasingowe	(284)	(284)
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	(3 666)	(14)
Wycena transakcji pochodnych	(546)	(120)
Zysk na sprzedaży akcji i strata z umorzenia certyfikatów inwestycyjnych	(217)	-
Pozostałe koszty finansowe	(166)	(283)

Koszty finansowe	(7 926)	(3 790)
Koszty finansowe netto	(7 886)	(1 592)

11. Podatek dochodowy

11.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat

Stawka podatku dochodowego, której podlegała działalność Grupy w roku 2015 i 2016 wynosiła 19%. W związku ze zmianą przepisów w Ustawie o CIT, począwszy od roku 2017 spółki wchodzące w skład Grupy (poza Jednostką Dominującą i BIK Sosnowiec 1 Sp. z o.o.) podlegać będą opodatkowaniu stawką 15%. Zmiana stawki podatku dochodowego ma wpływ na określenie wartości różnic przejściowych, których uprzednio wartość była określana według stawki podatkowej 19%.

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Podatek dochodowy bieżący	(43)	(26)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	1 004	(363)
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	961	(389)

	%		%
Zysk przed opodatkowaniem		3 703	3 365
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(19%)	(704)	(639)
Przychody trwałe niebędące przychodami podatkowymi	-	-	12%
Zmiana stawki podatkowej dla różnic przejściowych	47%	1 757	-
Pozostałe	(2%)	(92)	(5%)
	26%	961	(12%)
		961	(389)

Nie wystąpiły zobowiązania z tytułu podatku dochodowego na dzień 31 grudnia 2016 r. (na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiły 2 tys. zł). Na dzień 31.12.2016 r. wystąpiły należności z tytułu podatku dochodowego o wartości 210 tys. zł (na dzień 31.12.2015 r. 11 tys. zł).

11.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat (+/-)	(11)	130
Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach	(11)	130

12. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2015 r.	1 263	9 242	211	983	688	21	12 408
Zwiększenia	-	-	59	541	-	-	600
Zmniejszenia	-	-	(34)	(244)	-	-	(278)
Zmniejszenia wynikające z wyjścia spółek z Grupy	(1 263)	(9 242)	(117)	(52)	(644)	(3)	(11 321)
Przeniesienie na rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-	(18)	(18)
Wartość brutto na dzień 31.12.2015 r.	-	-	119	1 228	44	-	1 391
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2016 r.	-	-	119	1 228	44	-	1 391
Zwiększenia	-	-	4	-	-	-	4
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie na rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2016 r.	-	-	123	1 228	44	-	1 395
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2015	(94)	(731)	(114)	(799)	(517)	-	(2 255)
Zwiększenia	(14)	(115)	(59)	(137)	(33)	-	(358)
Zmniejszenia	-	-	34	244	-	-	278
Zmniejszenia wynikające z wyjścia spółek z Grupy	108	846	84	45	506	-	1 589
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2015 r.	-	-	(55)	(647)	(44)	-	(746)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2016 r.	-	-	(55)	(647)	(44)	-	(746)
Zwiększenia	-	-	(40)	(149)	-	-	(189)
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2016 r.	-	-	(95)	(796)	(44)	-	(935)
Wartość netto							
Na dzień 1.01.2015 r.	1 169	8 511	97	184	171	21	10 153
Na dzień 31.12.2015 r.	-	-	64	581	-	-	645
Na dzień 1.01.2016 r.	-	-	64	581	-	-	645
Na dzień 31.12.2016 r.	-	-	28	432	-	-	460

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. żadne rzeczowe aktywa trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia.

Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 31 grudnia 2016 r.: 432 tys. zł (na 31 grudnia 2015 r.: 580 tys. 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 01.01.2015 r.	17	108	125
Zwiększenia	-	21	21
Wartość brutto na dzień 31.12.2015 r.	17	129	146
Wartość brutto na dzień 01.01.2016 r.	17	129	146
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2016 r.	17	129	146
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości			
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2015 r.	-	(41)	(41)
Amortyzacja za okres	-	(7)	(7)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2015 r.	-	(48)	(48)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016 r.	-	(48)	(48)
Amortyzacja za okres	-	(18)	(18)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2016 r.	-	(66)	(66)
Wartość netto			
Na dzień 1.01.2015 r.	17	67	84
Na dzień 31.12.2015 r.	17	81	98
Na dzień 1.01.2016 r.	17	81	98
Na dzień 31.12.2016 r.	17	63	80

14. Nieruchomości inwestycyjne

14.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Stan na 1 stycznia	374	1 084
Nabycie	876	4 771
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(342)	(4 739)
Zmiana składu Grupy	-	(742)
Stan na koniec okresu	908	374

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie:

a) Na dzień 31 grudnia 2016 r. o wartości 908 tys. zł., z czego 786 tys. zł dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Sosnowiec II.

b) Na dzień 31 grudnia 2015 r. o wartości 374 tys. zł., z czego 300 tys. zł dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Sosnowiec II.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według kosztu wytworzenia. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego uwzględniane w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Wartość aktywowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.: 145 tys. zł.

14.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Stan na 1 stycznia	179 144	194 667
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	342	4 739
Zmiana składu Grupy Kapitałowej	-	(18 656)
Przekazanie nieruchomości	(97)	-
Zmiana wartości godziwej	4 218	(1 606)
Pozostałe zdarzenia	(27)	-
Stan na koniec okresu	183 580	179 144

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 czasu, a roczny czynsz najmu jest indeksowany w stosunku do cen towarów konsumpcyjnych.

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

Wyceny są dokonywane przez niezależnych specjalistów wynajętych przez Grupę posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych (na podstawie danych, nie dających się zaobserwować bezpośrednio - tzw. Poziom 3) na koniec roku obrotowego. Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2016 r.

Nieruchomości wynajmowane wyceniane są metodą dochodową, natomiast nieruchomości niewynajmowane (np. niezabudowane grunty) - metodą porównawczą.

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

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny w porównaniu z poprzednimi okresami. Na koniec okresu zakończony 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

Nieruchomości wynajmowane (wyceniane metodą dochodową):

na 31 grudnia 2016 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2016 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stoпа kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 900	725	Od € 3,72 do € 10,00 /m2 (€ 5,02 /m2)	8,0%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	26 500	458	Od € 3,70 do € 10,00 /m2 (€ 4,14 /m2)	8,0%
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	67 200	157	Od € 1,80 do € 10,00 /m2 (€ 3,00 /m2)	8,0%
Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)- obiekt handlowy	42 900	1 437	Od € 4,00 do € 23,05 /m2 (€ 9,08 /m2)	7,25%

na 31 grudnia 2015 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2015 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stoпа kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 300	786	Od € 3,86 do € 10,00/m2 (€ 5,11/m2)	8,0%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	26 000	440	Od € 3,70 do € 10,00/m2 (€ 4,21/m2)	8,0%
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	67 300	106	Od € 1,80 do € 10,10/m2 (€ 3,13/m2)	8,0%
Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)- obiekt handlowy	40 900	1 290	Od € 6,00 do € 23,00/m2 (€ 8,97/m2)	7,25%

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Bielsku – Biątej o wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2016 r. 164.500 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 161.500 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 31.12.2016 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2015 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Sosnowiec- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2016 r.	6 630	18	5 720	17
Targowisko	3 290	615	3 070	615
Żórawina	5 750	-	5 600	-

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

Rzeczoznawca majątkowy określając wartość godziwą nieruchomości na dzień 31.12.2016 r. uznał, że nie jest prawdopodobne uzgodnienie dla przedmiotowej nieruchomości rynkowych warunków hipotetycznej transakcji sprzedaży. W związku z tym, z powodu braku rynku lokalnego i regionalnego, dla przedmiotowej nieruchomości nie ma możliwości przypisania wartości godziwej bez przyjęcia specjalnego założenia o braku uwzględnienia w wycenie wskazanych powyżej ograniczeń prawnych, a także bez uwzględnienia celu ekonomicznego dla którego spółka celowa Emitenta nabyła przedmiotową nieruchomość. Zarówno położenie nieruchomości, zabudowa sąsiednia jak i obowiązujące dla niej Studium Zagospodarowania Przestrzennego, predysponują ją do wprowadzenia w najbliższej przyszłości Planu Miejscowego zgodnego z celem dla którego została nabyta. Rzeczoznawca uwzględnił również w swojej wycenie, że typowy rolnik lub Agencja nie będzie gotowy zapłacić za nieruchomość ceny odzwierciedlającej jej potencjał, a z drugiej strony spółka nie będzie gotowa zaakceptować ceny sprzedaży uwzględniającej jedynie rolne przeznaczenie nieruchomości.

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

15. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 31 grudnia 2016 r. o wartości 934 tys.

zł (31 grudnia 2015 r.: 1.886 tys. zł). W 2016 r. miało miejsce umorzenie części posiadanych przez Spółkę certyfikatów inwestycyjnych o wartości na dzień umorzenia 809 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa wykazywała również akcje spółki BIK Zarządzanie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 S.K.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. o wartości 684 tys. zł - akcje te zostały sprzedane w 2016 r.

16. Inne inwestycje długoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31.12.2016 r. 1.990 tys. zł (na 31.12.2015 r. 1.465 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu).

17. Podatek odroczony

17.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz 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 2016 r.	31 grudnia 2015 r.	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Nieruchomości inwestycyjne	67	120	(11 402)	(13 105)	(11 335)	(12 985)
Różnice kursowe	203	-	-	-	203	-
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	687	-	(551)	-	136	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	-	(175)	-	(175)
Leasing finansowy	447	568	-	-	447	568
Pozostałe	182	772	(135)	(327)	47	445
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 584	2 236	-	-	1 584	2 236
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	3 170	3 696	(12 088)	(13 607)	(8 918)	(9 911)
Kompensata	(2 658)	(2 950)	2 658	2 950	-	-
Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	512	746	(9 430)	(10 657)	(8 918)	(9 911)

Zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane przede wszystkim w rachunku zysków i strat. W innych całkowitych dochodach rozpoznano jedynie zysk w kwocie 11 tys. zł w związku z wyceną aktywów dostępnych do sprzedaży – ujęty w pozycji 'Pozostałe' podatku odroczonego (w 2015 r. 130 tys. zł).

	Wartość netto			Wartość netto
	1 stycznia 2016 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	31 grudnia 2016 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(12 985)	1 650	-	(11 335)
Różnice kursowe	-	203	-	203
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	-	136	-	136
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(175)	175	-	-
Leasing finansowy	568	(121)	-	447
Pozostałe	445	(387)	(11)	47
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 236	(652)	-	1 584
	(9 911)	1 004	(11)	(8 918)

	Wartość netto				Wartość netto
	1 stycznia 2015 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	Zmiany wynikające ze zmiany składu Grupy	31 grudnia 2015 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(13 970)	(318)	-	1 303	(12 985)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	59	-	-	(59)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(85)	(90)	-	-	(175)
Leasing finansowy	717	-	-	(149)	568
Pozostałe	629	98	130	(412)	445
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 317	(53)	-	(28)	2 236
	(10 333)	(363)	130	655	(9 911)

17.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty straty. Na dzień 31 grudnia 2016 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto, które mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 9.552 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 11.770 tys. zł).

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	808	617
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 054	263
Pozostałe należności i inne aktywa	71	716
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 933	1 596

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe są przedstawione w kwotach netto. Na dzień 31 grudnia 2015 r. odpis aktualizujący należności wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 546 tys. zł).

19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Środki pieniężne w kasie	9	10
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	659	754
Lokaty krótkoterminowe	17 553	730
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	18 221	1 494

20. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

20.1. Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych	(180)	703
Zmiana stanu należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (za wyjątkiem podatku dochodowego)	(1 591)	797
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	90	139
	(1 681)	1 639

W ramach zmiany stanu należności (krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) prezentowane są wydatki związane z emisji akcji na giełdzie poniesione do końca roku 2015. Wydatki poniesione w roku 2016 r. zostały zaprezentowane w działalności finansowej.

20.2. Wpływy finansowe

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Wpływy z emisji akcji	20 340	-
Koszty emisji	(976)	-
	19 364	-

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Kredyt inwestycyjny dla inwestycji w Bielsku-białej	549	8 001
Kredyt obrotowy na vat	-	1 390
	549	9 391

20.3. Spłata kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Spłata rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych	(4 541)	(3 182)
Spłata pożyczek	(617)	(233)
Spłata kredytu na vat	-	(2 835)
	(5 158)	(6 250)

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Liczba akcji na początku okresu	3 000 000	3 000 000
Emisja akcji	1 130 000	
Liczba akcji na koniec okresu	4 130 000	3 000 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1	1
Kapitał zakładowy (w tys. zł)	4 130	3 000

Na dzień 31 grudnia 2016 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych.

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

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

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

Akcje zwykłe i uprzywilejowane

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

Program Motywacyjny

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło w związku z powyższym Uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii J z wyłączeniem prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A. Spółka wyemituje od 1 do 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J. Emisja warrantów subskrypcyjnych nastąpi w ramach trzech procesów emisyjnych uruchamianych kolejno po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017, 2018, 2019, w przypadku spełnienia warunków określonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z Uchwałą w sprawie Programu Motywacyjnego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę 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 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. Zgodnie z Regulaminem poszczególnych uczestników programu wskazał właściwy organ Spółki - Rada Nadzorcza oraz Zarząd, w dniu 27 i 28 lutego 2017 r. Dnia 19 stycznia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia w pierwszym roku realizacji Programu Motywacyjnego. Grupa uwzględni skutki niniejszej transakcji płatności w formie akcji począwszy od roku 2017 r.

Kapitał rezerwowy

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

Dywidenda

W 2016 r. i 2015 r. Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy.

22. Zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	3 754	4 528
Zysk netto na działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	3 754	4 279
Średnioważona liczba akcji (sztuki)	3 120 410	3 000 000
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	1,20	1,51
rozwodniony	1,20	1,51
Zysk netto na działalności kontynuowanej przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		

podstawowy	1,20	1,43
rozwodniony	1,20	1,43

Nie zidentyfikowano instrumentów rozwadniających liczbę akcji zwykłych w bieżącym okresie.

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

23.1. Zobowiązania długoterminowe

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Zabezpieczone kredyty	93 714	93 900
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 297	6 352
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 762	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 322	3 440
Zobowiązania długoterminowe	103 095	103 692

23.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	4 859	4 357
Pożyczki od jednostek powiązanych	-	117
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	121	121
Zobowiązania krótkoterminowe	4 980	4 595

23.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 31.12.2016 r. (w tys. PLN)	Wartość zobowiązania na 31.12.2015 r. (w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	12 050	12 338
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	13 169	13 484
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	46 857	47 045
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	26 497	25 390
Pożyczka od Ł. Wąsikiewicz	PLN	6%	2016	-	117
Pożyczki od T. Kwolek *	PLN	5,5%	2020	3 565	-
Pożyczki od B. Dudzik *	PLN	5,5%	2020	1 197	-
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,5%	2020	1 297	6 352

Razem kredyty i pożyczki	104 632	104 726
---------------------------------	----------------	----------------

* w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2015 r., pożyczki otrzymane od Pana T.Kwołka i B.Dudzika wykazywane były zbiorczo w pozycji "Pożyczki od udziałowców Marathon 2 Sp. z o.o. W 2016 r. w/w Panowie przestali być udziałowcami w spółce Marathon 2 Sp. z o.o.

23.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy oraz zobowiązania warunkowe w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych. Obejmują one:

- hipoteki umowne na nieruchomościach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o.;
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. i Savia Karpaty Sp. z o.o. na rzecz banków;
- zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych spółki Savia Karpaty Sp. z o.o. na rzecz banku;
- cesje wierzytelności z umów najmu w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. i Savia Karpaty Sp. z o.o. na rzecz banków;
- cesje praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. i Savia Karpaty Sp. z o.o. na rzecz banków;
- blokady środków pieniężnych na rachunkach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o. na rzecz banków.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o.

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

Zgodnie z zapisami poszczególnych umów kredytowych spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. są zobowiązane do utrzymywania odpowiedniego poziomu wskaźnika DSCR. Nieutrzymywanie wskazanego w umowie kredytowej poziomu tego wskaźnika skutkuje koniecznością składania bankowi kredytującemu przez spółki wyjaśnień oraz może powodować zmianę parametrów finansowych danego kredytu. Wskazane powyżej spółki prowadzą obecnie z bankiem kredytującym rozmowy w celu wyjaśnienia i określenia poziomu wskaźnika oraz ustanowienia możliwości zmiany podejścia do kwestii jego obliczania.

23.5. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
do 1 roku	121	121
od 2 do 5 lat	424	525
powyżej 5 lat	2 898	2 915
	3 443	3 561

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego obejmują prawo wieczystego użytkowania gruntów o wartości księgowej 3.410 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 r. (3.254 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 r.) oraz środki transportu o wartości księgowej na dzień 31 grudnia 2016 r. 432 tys. zł (na 31 grudnia 2015 r.: 580 tys. zł).

24. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 164	1 089

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.

25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

25.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
do 1 roku	601	773

25.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	190	220
Zobowiązania inwestycyjne	16	13
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	17	509
	223	742

26. Instrumenty finansowe

26.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe

31 grudnia 2016 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Środki pieniężne	-	18 221	18 221
Pożyczki i należności:	1 990	2 933	4 923
- należności z tytułu dostaw i usług	-	2 723	2 723
- należności z tytułu podatku dochodowego	-	210	210

- inne inwestycje długoterminowe	1 990	-	1 990
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	934	-	934
	2 924	21 154	24 078

31 grudnia 2015 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Środki pieniężne	-	1 494	1 494
Pożyczki i należności:	1 465	1 596	3 061
- należności z tytułu dostaw i usług	-	1 585	1 585
- należności z tytułu podatku dochodowego	-	11	11
- inne inwestycje długoterminowe	1 465	-	1 465
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (akcje i certyfikaty inwestycyjne)	2 570	-	2 570
	4 035	3 090	7 125

Zobowiązania finansowe

31 grudnia 2016 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	(412)	(134)	(546)
- transakcja IRS	(412)	(134)	(546)
Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu:	(103 847)	(5 670)	(109 517)
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(791)	(791)
- zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(3 322)	(121)	(3 443)
- zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 059)	-	(6 059)
- zobowiązania kredytowe	(93 302)	(4 725)	(98 027)
- pozostałe zobowiązania	(1 164)	(33)	(1 197)
	(104 259)	(5 804)	(110 063)

31 grudnia 2015 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu:	(104 781)	(6 110)	(110 891)
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(993)	(993)
- zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(3 440)	(121)	(3 561)
- zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 352)	(117)	(6 469)
- zobowiązania kredytowe	(93 900)	(4 357)	(98 257)
- pozostałe zobowiązania	(1 089)	(522)	(1 611)
	(104 781)	(6 110)	(110 891)

26.2. Wartość godziwa

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

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

27. 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.

27.1. 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 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 221	1 494
Pożyczki i należności własne	2 933	1 596
Inne inwestycje długoterminowe	1 990	1 465
	23 144	4 555

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 2016 r. odpis aktualizujący pożyczki i należności własne wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r. 546 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.

27.2. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe jest związane z zajściem 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 na koniec 2016 roku zabezpieczyła 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 2016 r.	Wartość bilansowa 31 grudnia 2015 r.
Instrumenty o stałej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	2 933	1 596
Zobowiązania finansowe	(9 030)	(9 451)
	(6 097)	(7 855)
Zobowiązanie finansowe zabezpieczone IRS	(26 497)	-
	(32 594)	(7 855)
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	20 211	2 959
Zobowiązania finansowe	(99 558)	(99 389)
	(79 347)	(96 430)
Zobowiązanie finansowe zabezpieczone IRS	26 497	-
	(52 850)	(96 430)

Szczegółowe warunki oprocentowania kredytów i pożyczek przedstawione są w nocie 23.

Działania dotyczące ograniczenia ryzyka zmian stóp procentowych obejmują bieżące monitorowanie sytuacji na rynku pieniężnym. 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.

2016	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb
Aktywa finansowe	202	(202)	202	(202)
Zobowiązania finansowe	(971)	971	(971)	971
IRS	254	(254)	254	(254)
	(515)	515	(515)	515

2015	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb
Aktywa finansowe	30	(30)	30	(30)
Zobowiązania finansowe	(980)	980	(980)	980
	(950)	950	(950)	950

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:

31 grudnia 2016 r.	EUR (*)
Środki pieniężne	273
Inne inwestycje długoterminowe	1 990
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	(99 086)
Pozostałe zobowiązania	(273)
Ekspozycja bilansowa na ryzyko kursowe	(97 096)

31 grudnia 2015 r.	EUR (*)
Środki pieniężne	333
Inne inwestycje długoterminowe	1 465
Należności z tytułu dostaw i usług	29
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	(98 810)
Pozostałe zobowiązania	(248)
Ekspozycja bilansowa na ryzyko kursowe	(97 231)

(*) po przeliczeniu na PLN

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 związany z wyceną tych instrumentów. Analiza została przeprowadzona przy założeniu, że wszystkie inne zmienne jak np. stopy procentowe pozostają niezmiennione.

	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%
	2016	(4 855)	4 855	(4 855)
2015	(4 862)	4 862	(4 862)	4 862

W latach kończących się 31 grudnia 2016 r. i 2015 r. Grupa nie zabezpieczała się przed ryzykiem zmian kursów walutowych EUR z wykorzystaniem instrumentów pochodnych za wyjątkiem kontraktów forward zawartych przez spółkę Savia Karpaty, które zostały rozliczone w 2015 r. Jednakże 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 2016 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	104 632	126 333	7 349	7 351	29 135	82 498
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 443	17 661	404	395	1 102	15 760
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 181	1 181	17	265	626	273

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	807	807	807	-	-	-
	110 063	145 982	8 577	8 011	30 863	98 531

Na 31 grudnia 2015 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	104 726	130 894	7 272	7 153	29 302	87 167
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 561	18 074	409	404	1 221	16 040
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 598	1 598	509	57	784	248
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 006	1 006	1 006	-	-	-
	110 891	151 572	9 196	7 614	31 307	103 455

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

27.3. 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 skorygowanego kapitału na dzień sprawozdawczy kształtowała się następująco:

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Zobowiązania ogółem	119 493	121 550
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(18 221)	(1 494)
Zadłużenie netto	101 272	120 056
Kapitał własny	90 125	66 582
Współczynnik zadłużenia netto do skorygowanego kapitału własnego	1,12	1,80

28. Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne na stopę procentową

W 2016 r. Grupa zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota nominalna transakcji wyniosła 6.065 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2021 r.) – ujemna wycena instrumentu na dzień 31 grudnia 2016 r. wyniosła 546 tys. zł. (prezentowana w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych).

Transakcje są zawierane wyłącznie z wiarygodnymi bankami w ramach umów ramowych. Spółka w 2016 oraz 2015 roku nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

29. 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 20 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 2016 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 48.745 tys. zł, z czego 12.868 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 25.217 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 10.660 tys. zł po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2015 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 57.033 tys. zł, z czego 13.740 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 30.541 zł w okresie od 2 do 5 lat, a 12.752 tys. zł po upływie 5 lat.

30. Przyszłe zobowiązania umowne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. Grupa nie posiada zobowiązań umownych z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych.

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

31.1. 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.

Salda rozrachunków z jednostkami powiązanymi dotyczą:

Pożyczki otrzymane	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Udziałowiec/y Marathon 2 Sp. z o.o.*	1 297	6 352
Ł. Wąsikiewicz (uprzednio Akcjonariusz BIK S.A)	-	117
	1 297	6 469

* w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2015 r. pożyczki otrzymane od Pana T.Kwołka i B.Dudzika wykazywane były zbiorczo w pozycji „Pożyczki od udziałowców Marathon 2 Sp. z o.o.”. W 2016 r. w/w Panowie przestali być udziałowcami w spółce Marathon 2 Sp. z o.o.

31.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązаныmi

1 stycznia 2016 r. – 31 grudnia 2016 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	(57)
Ł. Wąsikiewicz	-	-	-	(7)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	(333)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	(207)	-
MK-Property Consulting	-	-	(115)	-
Belancor J.Kłeczek Spółka Jawna	2	-	-	-
	2	-	(655)	(64)

1 stycznia 2015 r. - 31 grudnia 2015 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowcy Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	432
Ł. Wąsikiewicz	-	-	-	18
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	386	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	214	-
MK-Property Consulting	-	-	135	-
Belancor Sp. z o.o.	2	-	-	-
BIK Zarządzanie Sp. z o.o. Projekt 1 SKA	-	40	-	-
	2	40	735	450

31.3. 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 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Mirosław Koszany	242	260
Roman Wąsikiewicz	455	508
	697	768

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 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Jacek Kłeczek	269	251
Krzysztof Szewczyk	203	178
Łukasz Wąsikiewicz	25	-
Bogumił Tokarz	47	29
Łukasz Koterwa	25	12
	569	470

Pożyczki udzielone członkom Zarządów i organów nadzoru

W 2016 r. i 2015 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy Kapitałowej oraz ich małżonkom, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia lub związanym z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobami zarządzającymi lub będącymi w organach nadzorczych jednostki dominującej lub spółek Grupy Kapitałowej, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub współnikami). Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie udzielały też powyższym osobom zaliczek, gwarancji czy poręczeń.

Programy motywacyjne kadry kierowniczej

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

Dnia 24 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. i 20 czerwca 2016 r.– uchwały te zostały opisane w nocie 21.

32. 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 objętych konsolidacją.

31 grudnia 2016 roku	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	9 895	44 806
Aktywa obrotowe	30	870
Zobowiązania długoterminowe	(6 059)	(30 904)
Zobowiązania krótkoterminowe	(5 700)	(1 203)
Aktywa netto	(1 834)	13 569
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	(971)	3 269
Przychody ze sprzedaży	-	3 902
Zysk/strata netto	(438)	2 155
Inne całkowite dochody	-	-
Zyski i straty oraz inne całkowite dochody ogółem	(438)	2 155
Zysk netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	(232)	1 142
Inne całkowite dochody przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	21	2 318
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	(33)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(115)	(1 783)
Przepływy pieniężne netto, razem	(94)	502
Dywidenda przypadająca na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-

31 grudnia 2015 roku	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	10 347	42 190
Aktywa obrotowe	153	781
Zobowiązania długoterminowe	(6 351)	(30 562)
Zobowiązania krótkoterminowe	(5 545)	(995)
Aktywa netto	(1 396)	11 414
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	(739)	2 127
Przychody ze sprzedaży	-	2 846
Zysk netto	(349)	(2 069)
Inne całkowite dochody	-	-
Zyski i straty oraz inne całkowite dochody ogółem	(349)	(2 069)
Zysk netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	(185)	(1 097)
Inne całkowite dochody przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	105	1 842
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(200)	(8 358)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	211	6 277
Przepływy pieniężne netto, razem	116	(239)
Dywidenda przypadająca na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-

33. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w roku kończącym się	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Pracownicy umysłowi	16	16

34. Zdarzenia po dniu bilansowym

Dnia 10 kwietnia 2017 r. została zawiązana nowa spółka celowa- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. z kapitałem zakładowym 5.000.000 zł, w której to Jednostka Dominująca objęta 4.000 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 4.000.000 zł, co stanowi 80% kapitału zakładowego nowej spółki.

Kraków, dnia 25 kwietnia 2017 r.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu



BIK

**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**

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

Sprawozdanie Zarządu
z działalności za rok 2016

Spis treści

1.	Wprowadzenie.....	65
1.1.	Podstawowe informacje nt. działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	65
1.2.	Najistotniejsze wydarzenia w 2016 r.	65
2.	Podstawowe informacje o Grupie kapitałowej Biuro Inwestycji kapitałowych SA i jej jednostce dominującej.....	65
2.1.	Opis Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	65
2.2.	Opis zmian w organizacji oraz zasadach zarządzania Grupy Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	66
3.	Opis działalności Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	66
3.1.	Opis podstawowych produktów i usług.....	66
3.2.	Rynki zbytu.....	66
3.3.	Rynki zaopatrzenia.....	66
3.4.	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	67
3.4.1.	Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej	67
3.4.2.	Umowy kredytowe i umowy pożyczek	67
3.4.3.	Transakcje z jednostkami powiązаныmi zawarte na warunkach innych niż rynkowe	68
3.4.4.	Poręczenia i gwarancje.....	68
3.4.5.	Umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	68
3.4.6.	Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po zakończeniu roku obrotowego	68
4.	Sytuacja finansowa Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	69
4.1.	Omówienie sytuacji finansowej.....	69
4.2.	Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych.....	71
4.3.	Istotne pozycje pozabilansowe.....	71
4.4.	Prognozy wyników finansowych	72
4.5.	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu	72
5.	Perspektywy rozwoju Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ryzyka i zagrożenia.....	73
5.1.	Strategia Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	73
5.2.	Perspektywy i czynniki rozwoju Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	73
5.3.	Ryzyko prowadzonej działalności.....	73
5.3.1.	Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	73
5.3.2.	Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa BIK jest na nie narażona	75
6.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	78
6.1.	Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	78
6.2.	W zakresie, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia.....	78
6.3.	Opis głównych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych	80

6.4.	Wskazanie Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	81
6.5.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	82
6.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu	82
6.7.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta	82
6.8.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	82
6.9.	Opis zasad zmiany statutu	83
6.10.	Opis sposobu działania walnego zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	83
6.11.	Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego, oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych emitenta oraz ich komitetów	84
6.11.1.	Rada Nadzorcza	84
6.11.2.	Komitet Audytu	86
6.11.3.	Zarząd	87
7.	Pozostałe informacje	88
7.1.	Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	88
7.2.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	88
7.3.	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	89
7.4.	Informacja o zatrudnieniu	89
8.	Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	90
8.1.	Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. o rzetelności sprawozdań	90
8.2.	Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	90

1. Wprowadzenie

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

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

1.2. Najistotniejsze wydarzenia w 2016 r.

Istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w 2016 r., a które Grupa identyfikuje jako znaczące, to:

- Przeprowadzenie w dniach od 27 października 2016 roku do 4 listopada 2016 roku oferty publicznej akcji serii I Emitenta, w wyniku której Spółka przydzieliła w dniu 7 listopada 2016 roku łącznie 1.130.000 akcji serii I.
- Wprowadzenie w dniu 23 listopada 2016 roku do obrotu giełdowego organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie praw do akcji Emitenta, a następnie w dniu 8 grudnia 2016 roku wprowadzenie akcji serii H i I.

2. Podstawowe informacje o Grupie kapitałowej Biuro Inwestycji kapitałowych SA i jej jednostce dominującej

2.1. Opis Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. jest jednostką wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000121747. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Siedzibą Spółki jest Kraków. Biuro Zarządu Spółki mieści się w Krakowie 30-716, przy ul. Albatrosów 2. Spółka identyfikowana jest za pomocą numerów REGON: 351062897 oraz numeru NIP: 676-110-99-14.

Spółki zależne od Jednostki Dominującej wchodzące w skład Grupy BIK na dzień 31 grudnia 2016 roku:

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

Konsolidacji podlegają wszystkie ww. spółki zależne. Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

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

W 2016 roku nie było zmian w zasadach zarządzania Grupą BIK.

W dniu 14 grudnia 2016 roku został podwyższony kapitał zakładowy w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. o kwotę 5.795.000 zł poprzez utworzenie 115.900 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które zostały objęte w całości przez Jednostkę Dominującą i pokryte w całości wkładem pieniężnym.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku nie nastąpiły żadne inne zmiany w strukturze i organizacji Grupy BIK.

W dniu 13 stycznia 2017 roku został podwyższony kapitał zakładowy w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o. o kwotę 1.250.000 zł poprzez utworzenie 2.500 nowych udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, które zostały objęte w całości przez Jednostkę Dominującą i pokryte w całości wkładem pieniężnym.

Dnia 10 kwietnia 2017 r. została zawiązana nowa spółka celowa: Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o., z kapitałem zakładowym 5.000.000 zł, w której to Spółka objęła 4.000 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 4.000.000 zł, co stanowi 80% kapitału zakładowego nowej spółki.

3. Opis działalności Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

3.1. Opis podstawowych produktów i usług

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

3.2. Rynki zbytu

Grupa BIK działa na terytorium Polski, świadcząc usługi wynajmu powierzchni magazynowo -biurowych i handlowych oraz zarządzania nieruchomościami.

Grupa w wynajmowanych obiektach posiada silne zróżnicowanie najemców, niemniej jednak od podmiotu XPO Supply Chain Poland Sp. z o.o. uzyskuje 11% przychodów Grupy.

3.3. Rynki zaopatrzenia

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

W 2016 r. udział żadnego z dostawców/wykonawców nie przekroczył udziału 10% przychodów ze sprzedaży i Grupy.

3.4. Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

W roku 2016 Grupa nie zawarła umów handlowych z pojedynczymi dostawcami, których łączna wartość przekraczałaby 10% wartości kapitałów własnych Grupy BIK.

W dniu 12 grudnia 2016 roku wszyscy wspólnicy Belancor J. Kłeczek Spółka jawna z siedzibą w Krakowie (dawniej Belancor Sp. z o.o. – podmiotu dominującego w stosunku do Emitenta) zawarli z Emitentem i z Belancor J. Kłeczek Spółka jawna umowy ograniczające zbywalność akcji (umowy lock-up), na mocy których zobowiązali się, iż w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych od daty pierwszego notowania akcji Emitenta na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW tj. od dnia 8 grudnia 2016 roku, bez uprzedniej pisemnej zgody Emitenta, nie dokonają sprzedaży, przeniesienia, obciążenia lub zbycia żadnej z akcji Emitenta, które zostaną na nich przeniesione w związku z rozwiązaniem Belancor J. Kłeczek Spółka jawna, ani nie będą zawierać żadnych umów, które dotyczyłyby sprzedaży, przeniesienia, obciążenia lub zbycia tych akcji Emitenta w przyszłości. Na zabezpieczenie wykonania umowy, wspólnicy zobowiązali się złożyć dyspozycje blokady akcji, według załączonego do umowy wzoru, zarówno w Domu Maklerskim Banku Ochrony Środowiska S.A., który przechowuje akcje w depozycie, jak i – w zakresie akcji zdematerializowanych – w domu maklerskim, który prowadzić będzie rachunek inwestycyjny, na którym zapisane zostaną akcje.

Umowy obowiązują od chwili ich zawarcia do momentu upływu 12 miesięcy kalendarzowych od daty pierwszego notowania akcji Spółki na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW tj. od dnia 8 grudnia 2016 roku. Przez okres obowiązywania umowy nie mogą być wypowiedziane lub w inny sposób rozwiązane.

3.4.1. Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej

W 2016 roku, Grupa koncentrowała swoje działania przede wszystkim na świadczeniu usług na rzecz najemców, polegających na wynajmie powierzchni magazynowo- biurowych oraz na zarządzaniu posiadanyimi przez Grupę obiektami. Ponadto, spółki wchodzące w skład Grupy BIK, koncentrowały swoją działalność na realizacji celów statutowych i strategii Grupy BIK.

3.4.2. Umowy kredytowe i umowy pożyczek

Zestawienie kredytów bankowych, wraz z podaniem limitów kredytowych

W 2016 r. Grupa BIK nie zawierała nowych, jak również nie wypowiedała umów kredytowych. Poniżej zamieszczono zestawienie umów kredytowych obowiązujących według stanu na koniec 2016 r.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju (w tysiącach złotych)	31.12.2016 r.
Kredyty bankowe	98 573
Pożyczki	6 059
w tym:	
część krótkoterminowa	4 859
część długoterminowa	99 773

Zestawienie pożyczek

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA, jak i Grupa BIK nie zaciągała nowych zobowiązań pożyczkowych w roku 2016.

Poniżej zamieszczono zestawienie pożyczek udzielonych przez Jednostkę dominującą spółkom z Grupy BIK w roku 2016:

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Udzielona kwota pożyczki (PLN)	Termin spłaty	Oprocentowanie
BIK-PROPERTY 1 Sp. z o.o.	29 styczeń 2016 r.	15 000	31 grudzień 2017 r.	6,0%
BIK Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	28 grudnia 2016 r.	400 000	31 grudzień 2017 r.	5,0%
BIK 2 Sp. z o.o.	4 listopad 2016 r.	25 000	31 grudzień 2017 r.	5,0%
BIK 5 Sp. z o.o.	25 marzec 2016 r.	65 000	31 grudzień 2017 r.	6,0%
BIK Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	21 lipiec 2016 r.	50 000	21 grudzień 2016 r.*	6,0%
BIK Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	15 grudzień 2016 r.	1 520 000	30 czerwiec 2017 r.	5,0%
BIK Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	16 grudzień 2016 r.	900 000	31 grudzień 2018 r.	5,0%
		2 975 000		

*pożyczka spłacona

Jednostka dominująca, ani żadna inna spółka z Grupy BIK w 2016 r. nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy oraz innym niż powiązane kapitałowo, bądź osobowo z Grupą.

3.4.3. Transakcje z jednostkami powiązanymi zawarte na warunkach innych niż rynkowe

W roku obrotowym 2016, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie były zawierane z podmiotami powiązanymi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

3.4.4. Poręczenia i gwarancje

W 2016 r. Grupa nie otrzymała, jak również nie udzielała poręczeń oraz gwarancji za zobowiązania innych podmiotów.

3.4.5. Umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

Poza umowami opisanymi w ramach niniejszego sprawozdania, Grupa BIK nie zawierała innych umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji. Grupa BIK była stronami umów typowych dla prowadzonej działalności.

3.4.6. Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po zakończeniu roku obrotowego

Po zakończeniu roku obrotowego, w dniu 11 kwietnia 2017 r. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. podpisała umowę której przedmiotem jest realizacja przez AWBUD S.A. w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych inwestycji w postaci budowy hali nr 5 w Śląskim Centrum Logistycznym, zlokalizowanym przy ul. Orłąt Lwowskich w Sosnowcu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Wartość Umowy została ustalona na kwotę 18.780.000,00 złotych netto, która podlega powiększeniu o podatek od towarów i usług.

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

4.1. Omówienie sytuacji finansowej

Głównym składnikiem aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku były nieruchomości inwestycyjne, czyli centra magazynowo- biurowe w Krakowie i Sosnowcu oraz obiekt handlowy w Bielsku – białej oraz grunty inwestycyjne (stanowiły one 88% aktywów Grupy).

Wartość poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych w ramach skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosiła:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł)
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	28 625
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	26 958
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	67 357
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	44 337
Grunt inwestycyjny w Sosnowcu	6 648
Grunt inwestycyjny Targowisku	3 905
Grunt inwestycyjny w Żórawinie	5 750
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (nakłady na budowę Centrum logistycznego Sosnowiec II i Centrum logistycznego Kraków III w Targowisku)	908
Razem	184 488

W ramach aktywów długoterminowych istotną pozycję stanowią również Inne długoterminowe aktywa finansowe, które obejmują wartość posiadanych przez grupę certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN DNK Satus o wartości na dzień 31 grudnia 2016 r. 934 tys. zł. W 2016 r. miało miejsce umorzenie część posiadanych przez Spółkę certyfikatów inwestycyjnych o wartości na dzień ich umorzenia 809 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa wykazywała w tej pozycji bilansowej również akcje spółki BIK Zarządzanie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 S.K.A. o wartości 684 tys. zł - akcje te zostały sprzedane w 2016 r .

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31.12.2016 r. 1.990 tys. zł (na 31.12.2015 r. 1.465 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu).

Wartość aktywów netto Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 90.125 tys. zł, w tym wartość kapitałów własnych przypisanych akcjonariuszom jednostki dominującej wyniosła 87.827 tys. zł, a udziałom niekontrolującym 2.298 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. kapitał zakładowy jednostki dominującej wynosił 4.130.000zł i składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych.

W 2016 r. wpływ na wzrost wartości Kapitałów własnych Grupy miały oprócz osiągniętych całkowitych dochodów w kwocie 4.722 tys. zł, również emisja 1.130.000 nowych akcji o wartości emisyjnej 20.340 tys. zł. Grupa

poniosła koszty związane z wyżej opisaną emisją akcji w wysokości 1.519 tys. zł, rozliczone w ramach pozycji Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Największą pozycją po stronie pasywów są długo- i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu finansowego oraz innych instrumentów dłużnych (52% pasywów Grupy).

	Wartość księgowa (w tys. zł)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	104 632
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 443
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 164
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	824
Razem	110 063

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych stanowią istotny składnik pasywów, gdyż Grupa finansuje realizację budowy centrów logistycznych oraz obiektów handlowych przy udziale długoterminowego finansowania bankowego – kredytami hipotecznymi w walucie euro. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą przede wszystkim prezentowanego jako leasing finansowy prawa wieczystego użytkowania gruntu w kwocie łącznej 2.971 tys. zł oraz leasingu samochodów służbowych w wartości 472 tys. zł

Zysk netto Grupy osiągnięty w roku 2016 wyniósł 4.664 tys. zł.

Źródłem przychodów ze sprzedaży Grupy są przychody z najmu powierzchni magazynowych, biurowych i handlowych, które spadły w roku 2016 do poziomu 16.835 tys. zł z 17.266 zł w roku 2015 r. Spadek ten jest nieznaczny, wynosi 2,5% i został skompensowany znaczącą wartością przychodów w ramach pozycji Pozostałe przychody 1.104 tys. zł (w 2015 r. 222 tys. zł)- Grupa wykazała w tej pozycji otrzymane odszkodowanie z umowy najmu w wysokości 770 tys. zł z tytułu jej przedterminowego rozwiązania.

Grupa ponosi koszty operacyjne związane głównie z utrzymaniem i eksploatacją wynajmowanych nieruchomości oraz koszty administracyjne funkcjonowania Grupy. Koszty operacyjne (zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia, amortyzacja) wyniosły w 2016 r. 10.085 tys. zł (w stosunku do wartości 10.017 tys. zł w roku 2015). Wzrost kosztów w roku 2016 był nieznaczny, spowodowany przede wszystkim wzrostem kosztów eksploatacyjnych obiektów. W ramach pozostałych kosztów w wartości 483 tys. zł (w 2015 r. 908 tys. zł) Grupa wykazuje grupę innych kosztów rodzajowych, koszt przekazania nieruchomości i przyłącza (koszt powiązany z realizacją inwestycji), odpisy należności.

Zmiana wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych wyniosła w roku 2016 4.218 tys. zł. Na dodatni wynik na wycenie znaczący wpływ miał wzrost wartości Centrum handlowego w Bielsku- białej oraz wzrost wartości gruntu inwestycyjnego w Sosnowcu – Grupa uzyskała w 2016 r. pozwolenie na budowę dla realizacji na wskazanym gruncie inwestycji budowy Centrum logistycznego Sosnowiec II.

W 2016 roku Grupa BIK odnotowała dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wartości 5.215 tys. zł- Grupa wykazuje wysoki stan należności spowodowany w dużej mierze wysokim poziomem należności z tytułu podatków w wartości 2.054 tys. zł. Grupa BIK osiągnęła dodatnie przepływy z działalności inwestycyjnej w wysokości 85 tys. zł, związane głównie z osiągniętymi przychodami ze sprzedaży aktywów finansowych uzyskanymi ze sprzedaży akcji spółki celowej oraz z umorzenia części posiadanych certyfikatów inwestycyjnych, w wartości łącznej 1.490 tys. zł. Wpływy z działalności inwestycyjnej zostały pomniejszone przede wszystkim o wydatki związane z nieruchomościami (876 tys. zł), zarówno dokonanie ulepszeń istniejących budynków, jak i wydatki związane z realizacją nowych inwestycji na gruntach będących w posiadaniu Grupy BIK. Saldo środków pieniężnych z działalności finansowej wyniosło 11.427 tys. zł. Działalność finansowa obejmowała w 2016 r. uruchomienie ostatniej transzy kredytu bankowego dla inwestycji w Bielsku- białej tj. 549 tys. zł, wpływ środków z emisji akcji pomniejszony o koszty emisji , w wartości netto 19.364 tys. zł i spłatę bieżących rat kapitałowo-odsetkowych od kredytów bankowych, spłatę pożyczek oraz spłatę rat kapitałowo- odsetkowych leasingu.

4.2. Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych

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

1) objęcie 115.900 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.795.000 zł w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., w dniu 14 grudnia 2016 roku;

2) objęcie 2.500 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.250.000 zł w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o., w dniu 13 stycznia 2017 roku.

4.3. Istotne pozycje pozabilansowe

Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy oraz zobowiązania warunkowe w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych. Obejmują one:

- hipoteki umowne na nieruchomościach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o.;
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. i Savia Karpaty Sp. z o.o. na rzecz banków;
- zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych spółki Savia Karpaty Sp. z o.o. na rzecz banku;
- cesje wierzytelności z umów najmu w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. i Savia Karpaty Sp. z o.o. na rzecz banków;
- cesje praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. i Savia Karpaty Sp. z o.o. na rzecz banków;
- blokady środków pieniężnych na rachunkach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o. na rzecz banków.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o.

W ramach wzajemnych zabezpieczeń umów kredytowych pomiędzy spółkami z Grupy występując następujące poręczenia::

- poręczenie Biura Inwestycji Kapitałowych SA (solidarne poręczenie z innymi udziałowcami 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 rozbiorę 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.

- poręczenie Biura Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. i Biura 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 Biura Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biura Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 3.355.000 euro (kwota kredytu 3.355.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- poręczenie Biura Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biura Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 11.520.000 euro (kwota kredytu 11.520.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.

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

Zgodnie z zapisami poszczególnych umów kredytowych spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. są zobowiązane do utrzymywania odpowiedniego poziomu wskaźnika DSCR. Nieutrzymywanie wskazanego w umowie kredytowej poziomu tego wskaźnika skutkuje koniecznością składania bankowi kredytującemu przez spółki wyjaśnień oraz może powodować zmianę parametrów finansowych danego kredytu. Wskazane powyżej spółki prowadzą obecnie z bankiem kredytującym rozmowy w celu wyjaśnienia i określenia poziomu wskaźnika oraz ustanowienia możliwości zmiany podejścia do kwestii jego obliczania.

4.4. Prognozy wyników finansowych

Zarząd Emitenta nie publikował prognoz wyników finansowych na 2016 r.

4.5. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 92 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, z uwzględnieniem obecnego statusu prawnego Emitenta.

Sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

5. Perspektywy rozwoju Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ryzyka i zagrożenia

5.1. Strategia Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

Strategia rozwoju Grupy BIK na najbliższy, 12 miesięczny okres:

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

5.2. Perspektywy i czynniki rozwoju Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

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

5.3. Ryzyko prowadzonej działalności

5.3.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko zmiany cen

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

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych i utraty płynności finansowej

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

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

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

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

Grupa utrzymuje bezpieczne wskaźniki płynności i zadłużenia, a zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na koniec grudnia 2016 roku świadczy o jej stabilnej kondycji finansowej.

Wskaźniki płynności

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r. przekształcony
Wskaźnik płynności bieżącej	3,6	0,5
Wskaźnik płynności natychmiastowej	3,1	0,2

Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) – w 2016 r. nastąpił znaczący wzrost wartości niniejszego wskaźnika, co było związane głównie ze wzrostem wartości aktywów obrotowych, wynikającym z pozyskania przez Grupę środków pieniężnych z emisji nowych akcji. Grupa utrzymuje stabilny poziom wartości zobowiązań krótkoterminowych. Grupa nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań.

Wskaźnik płynności natychmiastowej (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – tak jak w przypadku powyżej opisywanego wskaźnika, jego wzrost jest spowodowany przede wszystkim wzrostem wartości środków pieniężnych.

Wskaźniki zadłużenia

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r. przekształcony
Stopa zadłużenia	57%	65%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	133%	183%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnym	48%	36%

Stoпа zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – w 2016 r. nastąpił spadek wartości niniejszego wskaźnika, co było spowodowane głównie wzrostem wartości aktywów Grupy (pozyskanie środków pieniężnych z emisji akcji, wzrost wartości nieruchomości). Poziom tego wskaźnika jest charakterystyczny dla prowadzonej przez Grupę działalności deweloperskiej i porównywalny do innych spółek z branży.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny) - spadek wskaźnika wynika ze wzrostu kapitałów własnych przy utrzymaniu stabilnego poziomu zobowiązań.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa trwałe) – wzrost wskaźnika jest spowodowany szybszym wzrostem wartości kapitałów własnych w porównaniu ze wzrostem wartości aktywów trwałych.

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

Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

Ryzyka towarzyszące realizacji projektów inwestycyjnych

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

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

Grupa BIK zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów inwestycyjnych w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie w skutek wielu czynników, między innymi z uwagi na: zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; wzrost cen materiałów budowlanych; niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Grupy, dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Grupy. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu inwestycyjnego. W razie zaistnienia takiej sytuacji, zagrożenia ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy BIK mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć

można: inflację, wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska) lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką, wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

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

Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska

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

Ryzyko związane z infrastrukturą

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

Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

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

Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Grupa BIK zleci realizację projektu inwestycyjnego, może w każdym czasie żądać od Grupy gwarancji zapłaty w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub

poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Grupy i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia

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

Ryzyko zmian prawa podatkowego

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

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności, co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości, co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i które powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

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

Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

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

6. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

6.1. Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

Od dnia 23 listopada 2016 roku Emitent podlegał zbiorowi zasad ładu korporacyjnego, określonymu w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, przyjętego przez Radę Giełdy GPW w dniu 13 października 2015 roku. Dokument ten dostępny jest na stronie www:

https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/inne/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_2.pdf

6.2. W zakresie, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia

Emitent w 2016 roku przestrzegał zasady ładu korporacyjnego, objętych dokumentem pt. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” za wyjątkiem zasady I.Z.1.11.; I.Z.1.15.; I.Z.1.16.; I.Z.1.20.; II.Z.2.; IV.Z.2.; IV.Z.3.; VI.Z.2.; VI.Z.4.

Opis zasad, których Spółka nie stosuje, wraz z wyjaśnieniem przyczyn ich niestosowania zamieszczono poniżej:

- I.Z.1.11. informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły,

Wyjaśnienie: Emitent nie stosuje wyraźnej reguły określającej sposób zmiany podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. O zmianie takiego podmiotu decyduje Rada Nadzorcza Spółki, kierując się głównie kryterium renomy, niezależności, interesem akcjonariuszy oraz ceny.

- I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

Wyjaśnienie: Emitent dotychczas nie opracował polityki różnorodności dot. jego władz oraz jego kluczowych menedżerów. Do podstawowych kryteriów wyboru danej osoby należą kompetencje, doświadczenie, umiejętności oraz efektywność. Jednocześnie Emitent zamieszcza dane osób zasiadających w Zarządzie na stronie internetowej, zgodnie z aktualnie obowiązującymi wymogami w tym zakresie.

- I.Z.1.16. informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,

Wyjaśnienie: Emitent nie transmituje obrad Walnego Zgromadzenia, ze względu na rozmiar przedsiębiorstwa Emitenta, trudności techniczne z tym związane oraz optymalizacją kosztów swojej działalności.

- I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,

Wyjaśnienie: Emitent nie dokonuje zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia, ze względu na rozmiar przedsiębiorstwa Emitenta, trudności techniczne z tym związane oraz optymalizacją kosztów swojej działalności. Przebieg obrad jest każdorazowo ujmowany w protokole obrad Walnego Zgromadzenia, który jest publikowany na stronie internetowej Emitenta oraz przekazywany do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego.

- II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Wyjaśnienie: Powyższa zasada nie jest przez Emitenta stosowana. Emitent w przedmiotowym zakresie stosuje się do art. 380 Kodeksu spółek handlowych.

- IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Wyjaśnienie: Emitent nie zapewnia powszechnie dostępnej transmisji z obrad Walnego Zgromadzenia, ze względu na brak uzasadnienia takich działań z uwagi na strukturę akcjonariatu, trudności techniczne z tym związane oraz optymalizację kosztów swojej działalności.

- IV.Z.3. Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.

Wyjaśnienie: Przepisy Kodeksu Spółek Handlowych regulują krąg osób uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu, wobec czego Emitent nie widzi konieczności wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwienia obecności na Walnym Zgromadzeniu przedstawicielom mediów.

- VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Wyjaśnienie: Obowiązujący u Emitenta program motywacyjny zakłada możliwość realizacji innych instrumentów finansowych powiązanych z akcjami Emitenta w terminie krótszym niż 2 lata. Z tego względu Emitent nie realizuje przedmiotowej zasady.

- VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:
 - 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,

- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Wyjaśnienie: Emitent nie stosuje sformalizowanej polityki wynagrodzeń. Jednocześnie Emitent publikuje informacje dotyczące wynagrodzeń członków organów spółki w okresowym sprawozdaniu z działalności.

6.3. Opis głównych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd Emitenta odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej w przedsiębiorstwie Emitenta oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznanych za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009, nr 33, poz. 259). Do istotnych cech stosowanych u Emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem zapewniających efektywność procesu sprawozdawczości finansowej należą:

- ustalona struktura kompetencyjności i podział obowiązków w trakcie przygotowywania informacji finansowych;
- ustalona kompetencyjność i zakres raportowania finansowego;
- weryfikacja skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta przez niezależnego biegłego rewidenta;
- dokonywanie szacunków mających istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdania finansowe,

Osoby odpowiedzialne za przygotowanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej i bieżącej sprawozdawczości zarządczej Emitenta wchodzi w skład wysoko wykwalifikowanego zespołu pracowników Działu Finansowo-Księgowego kierowanego przez Dyrektora Finansowego Panią Karolinę Nowak.

Przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu biegłemu rewidentowi, sprawdzane są przez Dyrektora Finansowego Emitenta.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Emitent poddaje skonsolidowane sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych i odpowiednio wysokich kwalifikacjach. System finansowo-księgowy Emitenta jest źródłem danych zarówno dla sprawozdań finansowych i raportów okresowych jak i stosowanej przez Emitenta sprawozdawczości zarządczej i operacyjnej. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Emitenta i spółek zależnych od Emitenta wchodzących w skład grupy kapitałowych objętej konsolidacją i w porównaniu do założeń budżetowych.

Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio wyjaśniane, a ewentualne błędy są korygowane na bieżąco w księgach Emitenta i spółek zależnych od Emitenta zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

W trakcie roku Zarząd Emitenta analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętym budżetem. Wykorzystuje do tego stosowaną w przedsiębiorstwie Emitenta sprawozdawczość zarządczą, która zbudowana

jest w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Emitenta (Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej) i uwzględnia format oraz szczegółowość danych finansowych prezentowanych w okresowych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych grupy kapitałowej Emitenta.

Emitent ponadto stosuje spójne zasady księgowe prezentując dane finansowe w sprawozdaniach finansowych, okresowych raportach finansowych i sprawozdawczości zarządczej.

W przedsiębiorstwie Emitenta co roku tworzony jest również szczegółowy budżet operacyjny, a w proces ten, kierowany przez Zarząd Emitenta, zaangażowane jest również kierownictwo średniego i wyższego szczebla w przedsiębiorstwie Emitenta. Przygotowywany corocznie budżet na kolejny rok przyjmowany jest przez Zarząd Emitenta i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

Zarządzanie ryzykiem w przedsiębiorstwie Emitenta odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich sektorów działalności Emitenta jego grupy kapitałowej wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji.

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

Na dzień 31.12.2016 r. co najmniej 5 % akcji Spółki posiadali następujący Akcjonariusze:

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Belancor J Kłęczek Sp. j. (dawniej Belancor Sp. z o.o.)	3 000 000	72,64%	5 670 000	83,38%
Pozostali	1 130 000	27,36%	1 130 000	16,62%
	4 130 000	100%	6 800 000	100%

Zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od 01.01.2017 roku do dnia publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Dnia 20 stycznia 2017 roku w wyniku likwidacji spółki Belancor J.Kłęczek Sp.j. z siedzibą w Krakowie (dalej „Belancor”) na udziałowców Belancor zostało przeniesionych łącznie 190.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A oraz 382.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii G. Następnie w dniu 25 stycznia 2017 roku na udziałowców Belancor zostało przeniesionych łącznie 900.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H. W wyniku tych transakcji Belancor zmniejszył stan posiadanych akcji Emitenta do 1.528.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii G stanowiących 37% kapitału zakładowego Emitenta i dających 44,94% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. W wyniku tych transakcji próg 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta osiągnął Pan Bogumił Tokarz posiadając akcje Emitenta stanowiące łącznie 5,35% kapitału zakładowego Emitenta i dające 5,77% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Bogumił Tokarz	220 800	5,35%	392 100	5,77%
Belancor J Kłęczek Sp. j. (dawniej Belancor Sp. z o.o.)	1 528 000	37,00%	3 056 000	44,94%
Pozostali	2 381 200	57,65%	3 351 900	49,29%
	4 130 000	100%	6 800 000	100%

Poniżej przedstawiono liczbę akcji posiadaną przez osoby zarządzające i nadzorujące

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłęczek -Przewodniczący RN	184 000	4,46%	326 750	4,81%
Krzysztof Szewczyk- Członek RN	184 000	4,46%	326 750	4,81%
Bogumił Tokarz- Członek RN	220 800	5,35%	392 100	5,77%
Łukasz Wąsikiewicz – Członek RN	184 000	4,46%	326 750	4,81%
Mirosław Koszany- Prezes Zarządu	182	0,0044%	182	0,0027%
Roman Wąsikiewicz- Członek Zarządu	189 090	4,58%	331 840	4,88%

6.5. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Nie istnieją tego typu papiery wartościowe.

6.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu

Nie istnieją tego typu ograniczenia.

6.7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta

Zgodnie § 10 Statutu Emitenta przeniesienie własności akcji imiennych wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Rady Nadzorczej Emitenta.

Zgodnie z § 11 Statutu Emitenta akcjonariuszom posiadającym akcje imienne uprzywilejowane przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia akcji imiennych uprzywilejowanych przeznaczonych do zbycia.

6.8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Skład, powołanie, odwołanie i kadencja Zarządu

Zgodnie z § 24 Statutu Emitenta Zarząd składa się od jednego do pięciu członków powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą na wspólną trzy letnią kadencję.

Kompetencje Zarządu, reprezentacja

Zgodnie z § 25 Statutu Emitenta do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki nie zastrzeżone dla innych organów Emitenta. Sposób działania Zarządu oraz zakres spraw wymagających uchwały Zarządu określa Regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z § 26 Statutu Emitenta Zarząd do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Emitenta uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie lub prokurent samoistny jeżeli zostanie ustanowiony.

Stosownie do § 5 Regulaminu Zarządu uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w tym w szczególności dotyczące:

- 1) wszelkich czynności, co do których prowadzenia chociażby jeden z Członków Zarządu wyraził sprzeciw,
- 2) ustanowienia lub odwołania prokury,
- 3) sporządzenia i przedstawienia rocznego sprawozdania finansowego oraz wniosków co do podziału zysku lub pokrycia straty Walnemu Zgromadzeniu,
- 4) zwoływania Walnych Zgromadzeń, ustalania porządku obrad i projektów uchwał,
- 5) zagadnień polityki gospodarczej i finansowej Emitenta oraz zakupów inwestycyjnych o wartości przekraczającej kwotę 500.000 zł.

Uchwały Zarządu wymaga również każda sprawa, gdy zażąda tego chociażby jeden Członek Zarządu, jak również inne sprawy należące do kompetencji Zarządu – o ile Zarząd uzna za uzasadnione rozpatrzenie ich w tym trybie.

Zarząd nie posiada prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji Emitenta.

6.9. Opis zasad zmiany statutu

Zmianę w statucie Spółki może dokonać jedynie Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta. Projekt uchwały w sprawie zmiany Statutu powinien zostać zgłoszony przez Zarząd Spółki i zaopiniowany przez Radę Nadzorczą.

6.10. Opis sposobu działania walnego zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Postanowienia regulujące zasady działania, kompetencje, organizację Walnego Zgromadzenia znajdują się w Statucie Spółki, Regulaminie Walnych Zgromadzeń, którego tekst jednolity został przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 23 października 2015 roku oraz w Kodeksie spółek handlowych.

Stosownie do postanowień § 1 Regulaminu Walnych Zgromadzeń jest ono zwoływane i obraduje zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

Ogłoszenie o Walnym Zgromadzeniu powinno być dokonane na co najmniej dwadzieścia sześć dni przed terminem Zgromadzenia i powinno zawierać co najmniej:

- a) datę, godzinę i miejsce Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad,
- b) precyzyjny opis procedur dotyczących uczestniczenia w Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu,
- c) dzień rejestracji uczestnictwa w Zgromadzeniu, o którym mowa w art. 4061 Kodeksu spółek handlowych,
- d) informację, że prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu mają tylko osoby będące Akcjonariuszami Spółki w dniu rejestracji uczestnictwa w Zgromadzeniu,
- e) wskazanie, gdzie i w jaki sposób osoba uprawniona do uczestniczenia w Zgromadzeniu może uzyskać pełny tekst dokumentacji, która ma być przedstawiona Zgromadzeniu, oraz projekty uchwał lub, jeżeli nie przewiduje się podejmowania uchwał, uwagi Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółki, dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem Zgromadzenia,

- f) wskazanie adresu strony internetowej, na której będą udostępnione informacje dotyczące Zgromadzenia.

Kompetencje Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Stosowanie do § 17 Statutu Emitenta, uchwały Walnego Zgromadzenia wymaga w szczególności:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- 2) podział zysku i pokrycie strat,
- 3) udzielenie członkom organów Emitenta absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- 4) powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 5) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- 6) zmiana Statutu,
- 7) połączenie lub podział Emitenta,
- 8) rozwiązanie i likwidacja Emitenta,
- 9) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
- 10) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Emitenta lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- 11) rozstrzygnięcia o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawarciu Emitenta lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- 12) tworzenie i znoszenie kapitałów rezerwowych, funduszy specjalnych oraz określenie ich przeznaczenia,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 14) rozpatrywanie spraw zgłoszonych przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

6.11. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego, oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych emitenta oraz ich komitetów

6.11.1. Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2016 r.

- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| • 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 |

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

Nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki w roku 2016, w dniu 14 lutego 2017 roku do składu Rady Nadzorczej został powołany przez Walne Zgromadzenie Pan Andrzej Hopko jako szósty członek Rady Nadzorczej, wobec czego w dniu publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta skład Rady Nadzorczej 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 |

Kompetencje, organizacja i zasady działania Rady Nadzorczej są regulowane postanowieniami Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz przepisami kodeksu spółek handlowych.

Rada Nadzorcza, zgodnie z § 2 Regulaminu Rady Nadzorczej, jest organem nadzoru Emitenta, i zgodnie z § 3 Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta we wszystkich dziedzinach jego działalności.

Skład, powołanie, kadencja i organizacja Rady Nadzorczej

Stosownie do § 19 Statutu Emitenta Rada Nadzorcza składa się z od trzech do pięciu członków, a od momentu w którym Emitent stał się spółką publiczną Rada Nadzorcza składa się od pięciu do siedmiu członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie.

Kadencja jest wspólna dla wszystkich członków Rady Nadzorczej.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa cztery lata, z tym, że członkowie Rady mogą być wybierani ponownie.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą otrzymywać wynagrodzenie za pełnione funkcje, które ustala Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza, w świetle postanowień § 19 Statutu na okres kadencji wybiera ze swego grona:

- Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej;
- Sekretarza Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej i podejmowanie uchwał

Zgodnie z § 20 Statutu Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie, co najmniej raz na kwartał. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady, także na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub innego członka Rady. Posiedzenie odbyć się powinno w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku.

Członkowie Rady Nadzorczej, mogą brać udział w posiedzeniach za pomocą telefonu lub innych urządzeń telekomunikacyjnych z zastrzeżeniem, że wszystkie osoby biorące udział w posiedzeniu mogą się nawzajem komunikować. Taki udział w posiedzeniu będzie uważany za obecność na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

W trybie przewidzianym w § 19 Statutu można również podejmować uchwały, pod warunkiem, że wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej wyrażą na to pisemną zgodę.

Uchwały Rady Nadzorczej mogą być powzięte, w drodze pisemnego głosowania, jeżeli wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej wyrażą pisemną zgodę na pisemne głosowanie i treść proponowanych uchwał.

Członek Rady Nadzorczej może brać udział w posiedzeniu Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego Członka Rady Nadzorczej.

Z zastrzeżeniem zdania drugiego, Rada Nadzorcza podejmuje uchwały względną większością głosów przy czym w przypadku równej ilości głosów decyduje głos przewodniczącego.

Kompetencje Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami § 21 Statutu Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do kompetencji Rady Nadzorczej, oprócz innych spraw przewidzianych w przepisach kodeksu spółek handlowych, przepisach innych ustaw i postanowieniach niniejszego statutu, należy:

- 1) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz wniosków

- Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
- 2) sporządzanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Emitenta,
 - 3) wybór biegłego rewidenta w celu przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego, a o ile jest sporządzane – także skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Emitenta,
 - 4) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu;
 - 5) zatwierdzanie regulaminu Zarządu oraz ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia członków Zarządu,
 - 6) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie przez Emitenta nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości o wartości przekraczającej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta,
 - 7) wyrażanie zgody na rozporządzenie przez Emitenta prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości przekraczającej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta,
 - 8) wyrażanie zgody na emisję obligacji o wartości przekraczającej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta,
 - 9) zatwierdzanie rocznych planów finansowych, przygotowywanych przez Zarząd,
 - 10) rozpatrywanie i opiniowanie spraw, mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 11) udzielanie - od dnia, w którym Emitent uzyska status spółki publicznej - zgody na zawarcie przez Emitenta umowy z podmiotem powiązaniem ze Emitentem (w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych), przy czym udzielenie zgody nie jest wymagane w wypadku umów typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Emitenta z podmiotem zależnym, w którym Emitenta posiada większościowy udział kapitałowy,
 - 12) ustalenie tekstu jednolitego Statutu.

6.11.2. Komitet Audytu

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie funkcjonował u Emitenta Komitet Audytu.

Komitet Audytu został powołany uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 16 marca 2017 roku. Na dzień przekazania skonsolidowanego sprawozdania finansowego do wiadomości publicznej skład Komitetu kształtował się następująco:

- Łukasz Koterwa Przewodniczący Komitetu Audytu
- Łukasz Wąsikiewicz Członek Komitetu Audytu
- Andrzej Hopko Członek Komitetu Audytu

Kompetencje Komitetu Audytu

Do zadań komitetu audytu należy w szczególności:

- a) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- b) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- c) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

W ramach monitorowania procesu sprawozdawczości finansowej Komitet Audytu dokonuje w szczególności:

- omówienia i oceny sprawozdań finansowych,
- omówienia i oceny sprawozdań Zarządu z działalności,
- oceny wniosków Zarządu w sprawie podziału zysku netto.

W ramach monitorowania skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem Komitet Audytu wykonuje następujące czynności:

- dokonuje omówienia wyników spółki za poszczególne okresy sprawozdawcze,
- dokonuje omówienia prognoz wykonania planów finansowych.

W ramach monitorowania czynności rewizji finansowej i monitorowania niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności omówienie głównych założeń dotyczących wyboru biegłego rewidenta.

W celu wykonywania swoich zadań Komitet Audytu może w szczególności:

- domagać się przedłożenia przez Emitenta dokumentów, sprawozdań, wyjaśnień, przeprowadzenia audytu wewnętrznego lub zewnętrznego,
- zapraszać na spotkania ekspertów posiadających wiadomości specjalne, jak również pracowników oraz współpracowników Spółki w celu udzielenia wyjaśnień.

6.11.3. Zarząd

Na dzień 31 grudnia 2016 roku skład Zarządu kształtował się następująco:

- Mirosław Koszany Prezes Zarządu
- Roman Wąsikiewicz Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Spółki

W roku 2016 aż do dnia przekazania skonsolidowanego sprawozdania finansowego do wiadomości publicznej, nie było zmian w składzie Zarządu Emitenta.

Kompetencje, organizacja i zasady działania Zarządu są regulowane postanowieniami Statutu, Regulaminu Zarządu oraz przepisami kodeksu spółek handlowych.

Skład, powołanie, odwołanie i kadencja Zarządu

Zgodnie z § 24 Statutu Emitenta Zarząd składa się od jednego do pięciu członków powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą na wspólną trzy letnią kadencję.

Kompetencje Zarządu, reprezentacja

Zgodnie z § 25 Statutu Emitenta do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki nie zastrzeżone dla innych organów Emitenta. Sposób działania Zarządu oraz zakres spraw wymagających uchwały Zarządu określa Regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z § 26 Statutu Emitenta Zarząd do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Emitenta uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie lub prokurent samoistny jeżeli zostanie ustanowiony.

Stosownie do § 5 Regulaminu Zarządu uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w tym w szczególności dotyczące:

- 1) wszelkich czynności, co do których prowadzenia chociażby jeden z Członków Zarządu wyraził sprzeciw,
- 2) ustanowienia lub odwołania prokury,
- 3) sporządzenia i przedstawienia rocznego sprawozdania finansowego oraz wniosków co do podziału zysku lub pokrycia straty Walnemu Zgromadzeniu,
- 4) zwoływania Walnych Zgromadzeń, ustalania porządku obrad i projektów uchwał,
- 5) zagadnień polityki gospodarczej i finansowej Emitenta oraz zakupów inwestycyjnych o wartości przekraczającej kwotę 500.000 zł.

Uchwały Zarządu wymaga również każda sprawa, gdy zażąda tego chociażby jeden Członek Zarządu, jak również inne sprawy należące do kompetencji Zarządu – o ile Zarząd uzna za uzasadnione rozpatrzenie ich w tym trybie.

7. Pozostałe informacje

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

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

7.2. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem uprawnionym do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Grupy za 2016 rok jest KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (dalej KPMG).

Dnia 24 listopada 2016 r. Rada Nadzorcza Spółki wybrała KPMG w celu przeprowadzenia badania:

- jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2016 roku;
- skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2016 r.;
- jednostkowego śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2017 r.;
- skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2017 r.

Umowa na badanie sprawozdania finansowego i przegląd śródroczny sprawozdania finansowego (jednostkowego oraz skonsolidowanego) odpowiednio za rok obrotowy 2016 r. oraz za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. została zawarta z KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. dnia 29 listopada 2016 r.

Łączne wynagrodzenie za usługę badania sprawozdań rocznych za rok 2016 Biura Inwestycji Kapitałowych SA wyniosło 95.000 zł:

- jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2016 roku – 35.000 zł,
- skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2016- 60.000 zł.

Według wskazanej wyżej umowy koszt przeglądu sprawozdań śródrocznych roku 2017 wynosić będzie odpowiednio:

- jednostkowego śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2017 r. -16.000 zł;
- skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2017 r.- 40.000 zł.

KPMG świadczy również usługę badania sprawozdań jednostkowych za rok 2016 spółek wchodzących w skład Grupy BIK- łączne wynagrodzenie KPMG z tego tytułu wynosi 64.000 zł.

Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy BIK za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r. zostało zlecone KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. umową z dnia 27 listopada 2015 r. Łączne wynagrodzenie za usługę badania sprawozdań rocznych (za rok 2015) Biura Inwestycji Kapitałowych SA i Grupy BIK wyniosło 90.000 zł. Według wskazanej wyżej umowy koszt przeglądu skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2016 r. wyniósł 32.500 zł.

Dnia 30 czerwca 2015 r. w ramach działań zmierzających do przygotowania prospektu emisyjnego Spółki, została zawarta umowa, w której Spółka zleciła KPMG wykonanie usługi poświadczającej, polegającej na wydaniu raportu na temat kompilacji skonsolidowanych informacji finansowych pro forma Biura Inwestycji Kapitałowych SA na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r. składających się ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej pro forma, skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów pro forma. KPMG otrzymało wynagrodzenie za wykonanie powyższej usługi w wysokości 25.000 zł.

KPMG w ramach umowy z dnia 31 lipca 2015 r. dokonał również przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Biura Inwestycji Kapitałowych SA za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 r. Za usługę określoną powyższą umową KPMG otrzymało wynagrodzenie w wysokości 35.000 zł.

7.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

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

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

7.4. Informacja o zatrudnieniu

Informacja o stanie zatrudnienia w Grupie BIK wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. przedstawia poniższa tabela.

Zatrudnienie w Grupie na dzień	31.12.2016
Umowa o pracę	16
Umowa zlecenie	6
Powołanie Członków Rady Nadzorczej	4
	26

Zatrudnienie w Grupie na dzień	31.12.2016
Pracownicy umysłowi (umowa o pracę)	16

Zatrudnienie w Grupie (umowa o pracę i zlecenie) na dzień	31.12.2016
Kobiety	10
Mężczyźni	16
	26

8. Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

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

Zarząd Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za rok 2016 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską tj. zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

Zarząd Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za 2016 rok, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Kraków, dnia 25 kwietnia 2017 r.