



**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**



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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

Spis treści

I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	3
II. Grupa Kapitałowa Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	5
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów	6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
III. Informacje uzupełniające	46
IV. Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	50
V. Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	52
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	53
Bilans	54
Rachunek zysków i strat	57
Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	58
Rachunek przepływów pieniężnych	60
Dodatkowe informacje i objaśnienia	62

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

Do przeliczenia danych skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Średni kurs eur/pln na dzień	4,5268	4,2585

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

Na dzień	30 września 2020 r.	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2019 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	194 559	42 979	181 563	42 635
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	27 668	6 112	24 699	5 800
Aktywa obrotowe	9 930	2 194	20 909	4 910
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	93 003	20 545	88 636	20 814
Zobowiązania długoterminowe	43 731	9 660	58 743	13 794
Zobowiązania krótkoterminowe	90 964	20 095	76 247	17 905
Liczba akcji w tys. szt.	4 166		4 166	

Do przeliczenia danych skróconego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat i sprawozdania z innych całkowitych dochodów oraz do przeliczenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. oraz za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.
Średni kurs eur/pln za okres	4,4420	4,3086

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

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.		
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	12 235	2 754	14 520	3 370
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	11 548	2 600	5 179	1 202
Zysk na działalności operacyjnej	14 591	3 285	9 193	2 134
Przychody / (koszty) finansowe netto	(8 673)	(1 953)	(6 548)	(1 520)
Zysk przed opodatkowaniem	5 918	1 332	2 645	614
Zysk netto	5 212	1 173	1 788	415

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.		od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Zysk netto przypadający na właściciela jednostki dominującej	4 301	968	891	207
Inne całkowite dochody netto	-	-	(67)	(16)
Całkowite dochody ogółem	5 212	1 173	1 721	399
Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	1,03	0,23	0,21	0,05
Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	1,03	0,23	0,21	0,05

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

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.		od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	13 764	3 099	879	204
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(45 880)	(10 329)	56 157	13 034
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	32 849	7 395	(41 874)	(9 719)
Przepływy pieniężne razem	733	165	15 162	3 519



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

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat oraz z innych całkowitych dochodów za okres

	Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.
Przychody ze sprzedaży	5	12 235	14 520	4 258	4 251
Wycena nieruchomości inwestycyjnych		11 548	5 179	2 365	3 820
Pozostałe przychody	6	402	1 359	118	1 347
Zużycie materiałów i energii		(1 401)	(1 792)	(368)	(420)
Usługi obce		(3 556)	(5 020)	(1 204)	(2 269)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	7	(2 423)	(2 356)	(917)	(767)
Amortyzacja		(166)	(178)	(75)	(58)
Podatki i opłaty		(1 250)	(2 362)	(390)	(667)
Pozostałe koszty	8	(798)	(157)	(524)	(46)
Zysk na działalności operacyjnej		14 591	9 193	3 262	5 191
Przychody finansowe	9	2	82	0	53
Koszty finansowe	9	(8 675)	(5 802)	(2 491)	(4 646)
Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego		-	(828)	-	(828)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		(8 673)	(6 548)	(2 491)	(5 421)
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-	-	-	781
Zysk przed opodatkowaniem		5 918	2 645	772	551
Podatek dochodowy	10	(706)	(857)	(131)	(257)
Zysk netto		5 212	1 788	641	294
Zysk netto przypadający na:					
- właścicieli jednostki dominującej		4 301	891	313	(150)
- udziały niekontrolujące		911	897	327	444
Zysk netto za rok obrotowy		5 212	1 788	641	294
Inne całkowite dochody - pozycje, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków lub strat					
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - zmiana wartości godziwej		-	(83)	-	-
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	10	-	16	-	-

	Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.
Inne całkowite dochody netto za rok obrotowy		-	(67)	-	-
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		5 212	1 721	641	294
Całkowite dochody przypadające na					
- właścicieli jednostki dominującej		4 301	824	313	(150)
- udziały niekontrolujące		911	897	327	444
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		5 212	1 721	641	294
Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	25	1,03	0,21	0,31	(0,04)
Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	25	1,03	0,21	0,31	(0,04)

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	30 września 2020	31 grudnia 2019
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	1 038	360
Wartości niematerialne i wartość firmy	12	17	27
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	575	723
Nieruchomości inwestycyjne	13	189 580	177 480
Inne długoterminowe aktywa finansowe	16	92	92
Inne inwestycje długoterminowe	17	1 098	1 052
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	2 157	1 828
Aktywa trwałe razem		194 558	181 563
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	4 765	14 773
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	20	863	2 586
Inne inwestycje krótkoterminowe	21	330	311
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	3 972	3 239
Aktywa obrotowe razem		9 930	20 909
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	14	27 668	24 699
AKTYWA RAZEM		232 156	227 171
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	24	4 166	4 148
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowy		2 483	2 434
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(1 179)	(1 179)
Zyski zatrzymane		66 170	61 869
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		93 003	88 636
Kapitał udziałów niekontrolujących		4 457	3 546
Kapitał własny razem		97 461	92 181
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	12 238	11 292
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	26	30 485	46 650
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	27	1 007	800
Zobowiązania długoterminowe razem		43 731	58 743
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	3 658	46 377
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	26	87 303	29 784
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		3	86
Zobowiązania krótkoterminowe razem		90 964	76 247
Zobowiązania razem		134 695	134 989
PASYWA RAZEM		232 156	227 171

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwy	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujących	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.	4 148	21 363	2 434	(1 179)	61 869	88 635	3 546	92 181
Całkowite dochody za rok sprawozdawczy								
Zysk netto					4 301	4 301	911	5 212
Inne całkowite dochody				-		-		-
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	-	4 301	4 301	911	5 212
Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych			67			67		67
Podwyższenie kapitału	18		(18)			-		-
Kapitał własny na dzień 30 września 2020 r.	4 166	21 363	2 483	(1 179)	66 170	93 003	4 457	97 461
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.	4 130	21 363	2 162	(879)	66 895	93 671	3 068	96 739
Całkowite dochody za rok sprawozdawczy								
Zysk netto	-	-	-	-	891	891	897	1 788
Inne całkowite dochody	-	-	-	(67)	-	(67)	-	(67)
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	(67)	891	824	897	1 721
Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych	-	-	197	-	-	197	-	197
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(8 296)	(8 296)	-	(8 296)
Podwyższenie kapitału	18	-	(18)	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 września 2019 r.	4 148	21 363	2 341	(946)	59 490	86 396	3 965	90 361

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres

Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	5 918	2 645
Korekty		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	166	178
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	3 380	1 821
Koszty finansowe	3 147	3 940
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(11 548)	(5 179)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	10 156	(772)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	740	(82)
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	206	(44)
Wycena transakcji IRS i forward	2 146	(25)
Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego	-	828
Wycena udziałów metodą praw własności	-	-
Pozostałe korekty	(376)	382
Podatek dochodowy zapłacony	(171)	(2 813)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 764	879
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy inwestycyjne	2 041	73 783
Otrzymane spłaty pożyczek	-	1 426
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	66 655
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych	318	-
Wpływy z tytułu umorzenia udziałów	-	4 540
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	1 723	1 162
Wydatki inwestycyjne	(47 921)	(17 626)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(939)	(14)
Poniesione nakłady na nieruchomości inwestycyjne	(46 982)	(4 676)
Nabycie udziałów spółki	-	(12 936)
Udzielone pożyczki	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(45 880)	56 157

Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy finansowe	45 632	10 598
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek, emisja weksla	45 632	587
Emisja obligacji	-	10 001
Inne wpływy finansowe	-	10
Wydatki finansowe	(12 783)	(52 472)
Splata kredytów i pożyczek	(10 482)	(45 055)
Wyłacone dywidendy	-	(4 148)
Splata zobowiązań z tyt. obligacji	-	-
Odsetki zapłacone	(1 994)	(2 629)
Płatności leasingowe	(307)	(175)
Inne koszty finansowe	-	(465)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	32 849	(41 874)
Przepływy pieniężne razem	733	15 162
Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		
Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej	733	15 162
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 239	5 033
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 972	20 195

Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Opis organizacji Grupy

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

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

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

- działalność firm centralnych (headoffices) i holdingów (z wyłączeniem holdingów finansowych), organizacja i koordynowanie głównych procesów biznesowych oraz zarządzanie przedsiębiorstwem, w tym: planowanie i realizacja inwestycji oraz rozwoju Grupy, planowanie finansowe, podatkowe i controlling, obsługa 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.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”).

Jednostką Dominującą najwyższego szczebla jest Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Na dzień 30 września 2020 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 11 jednostek zależnych.

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

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

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

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 30 września 2020 r.

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

- na dzień 31 grudnia 2019 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

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

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

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

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

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

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

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

1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.:

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

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

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 30 września 2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 30 września 2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

2. Podstawy sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Oświadczenie zgodności

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 30 września 2020 roku, wyniki jej działalności za

okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2020 roku oraz przepływy pieniężne za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2020 roku.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna, przygotowanym zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską (dalej: MSSF UE) i innymi obowiązującymi przepisami, za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku.

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

2.2. Podstawy wyceny

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

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

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

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

2.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacyjna

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

2.4. Dokonane osądy i oszacowania

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

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku

dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. W istotnych kwestiach Zarząd dokonując szacunków opiera się na opiniach i wycenach sporządzonych przez niezależnych ekspertów.

Kluczowe osądy oraz szacunki dokonywane przez Zarząd przy sporządzaniu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pozostały niezmienione w stosunku do osądów i szacunków przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 roku. W związku z sytuacją niepewności szacowania wartości niepewnych związaną z panującą w wielu krajach pandemią COVID-19 zastosowano konserwatywne szacunki, w szczególności stopy kapitalizacji służące do określenia szacunków wartości nieruchomości inwestycyjnych.

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

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

Do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019.

Od początku okresu sprawozdawczego obowiązują następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek
Zmiana w MSSF 3 została opublikowana w dniu 22 października 2018 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
Celem zmiany było doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejęć „przedsięwzięć” od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.
- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny”
Zmiany w MSR 1 i MSR 8 zostały opublikowane w dniu 31 października 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności” i ułatwienie jej stosowania w praktyce.
- Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) - Zmiany w MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7
Zmiany w MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 zostały opublikowane w dniu 26 września 2019 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2020 r. nie miały istotnego wpływu na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę Kapitałową.

4. Segmenty operacyjne

Na dzień 30 września 2020 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 2020 r. do 30 września 2020 r. przychody od jednego z klientów zewnętrznych – firmy Dachser Sp. z o.o. -wynajmującego powierzchnię najmu przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów operacyjnych Grupy (29%).

5. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	12 216	14 460	4 523	4 241
Pozostałe	19	60	(265)	10
	12 235	14 520	4 258	4 251

Struktura terytorialna sprzedaży

W latach 2020 i 2019 Grupa dokonywała sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

6. Pozostałe przychody

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.
Rozliczenie sprzedaży nieruchomości	-	1 309	-	1 309
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	235	-	103	-
Pozostałe	167	50	16	38
	402	1 359	118	1 347

7. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.
Wynagrodzenia	(2 014)	(1 845)	(787)	(594)
Ubezpieczenia społeczne	(305)	(284)	(107)	(84)
Wycena płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	(67)	(197)	-	(74)
Pozostałe świadczenia	(37)	(30)	(23)	(15)
	(2 423)	(2 356)	(917)	(767)

8. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.
Inne koszty rodzajowe	(124)	(146)	(38)	(45)
Pozostałe	(674)	(11)	(486)	(1)
	(798)	(157)	(524)	(46)

9. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokat, pożyczek	2	41	0	6
Różnice kursowe netto	-	-	-	(1 081)
Wycena transakcji IRS	-	25	-	25
Pozostałe przychody finansowe	-	16	-	16
Przychody finansowe	2	82	0	(1 034)
Odsetki w tym:				
- od kredytów i pożyczek	(2 881)	(3 016)	(1 205)	(968)
- leasingowe	(6)	(212)	(2)	(71)
Różnice kursowe netto	(3 380)	(1 821)	(741)	(1 821)
Wycena transakcji IRS i forward	(2 146)	-	(459)	6
Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego	-	-	-	-
Pozostałe koszty finansowe	(263)	(753)	(84)	(705)
Koszty finansowe	(8 675)	(5 802)	(2 491)	(3 559)
Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego	-	(828)	-	(828)
Przychody/(Koszty) finansowe netto	(8 673)	(6 548)	(2 491)	(5 421)

10. Podatek dochodowy

10.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat

Stawki podatku dochodowego, którym podlegała działalność Jednostki Dominującej i spółek z Grupy w roku 2020 wynoszą 9% i 19%.

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.
Podatek dochodowy bieżący	(88)	(2 693)	(12)	(2 498)

Za okres	od 1 stycznia 2020 r.		od 1 stycznia 2019 r.		od 1 lipca 2020 r.		od 1 lipca 2019 r.	
	do 30 września 2020 r.		do 30 września 2019 r.		do 30 września 2020 r.		do 30 września 2019 r.	
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych		(617)		1 836		(119)		241
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat		(706)		(857)		(131)		(257)
		%		%		%		%
Zysk przed opodatkowaniem		5 918		2 645		772	772	551
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	19%	1 124	(9%)	(238)	19%	147	(9%)	(50)
Zmiana stawki podatkowej dla różnic przejściowych	(31%)	(1 830)	(23%)	(619)	(36%)	(278)	(38%)	(207)
	(12%)	(706)	(32%)	(857)	(17%)	(131)	(47%)	(257)

Na dzień 30 września 2020 r. zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 3 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r. zobowiązania wynoszą 86 tys. zł).

10.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

Za okres	od 1 stycznia 2020 r.		od 1 stycznia 2019 r.		od 1 lipca 2020 r.		od 1 lipca 2019 r.	
	do 30 września 2020 r.		do 30 września 2019 r.		do 30 września 2020 r.		do 30 września 2019 r.	
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat (+/-)		0		16		0		0
Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach		0		16		0		0

11. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2019 r.	131	1 429	44	-	1 604
Zwiększenia	69	132	-	34	234
Zmniejszenia	(12)	-	-	-	(12)
Wartość brutto na dzień 31.12.2019 r.	188	1 561	44	34	1 826
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2020 r.	188	1 561	44	34	1 826
Zwiększenia	24	915	-	-	939

Zmniejszenia	(16)	(804)	(3,5)		(823)
Wartość brutto na dzień 30.09.2020 r.	196	1 672	41	34	1 943
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2019 r.	(126)	(1 095)	(44)	-	(1 265)
Zwiększenia	(21)	(192)	-	-	(213)
Zmniejszenia	12	-	-	-	12
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2019 r.	(135)	(1 287)	(44)	-	(1 466)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2020 r.	(135)	(1 287)	(44)	-	(1 466)
Zwiększenia	(20)	(133)	-	-	(153)
Zmniejszenia	16	696	3	-	715
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30.09.2020 r.	(139)	(725)	(41)	-	(904)
Wartość netto					
Na dzień 1.01.2019 r.	5	334	-	-	339
Na dzień 31.12.2019 r.	53	274	-	34	360
Na dzień 1.01.2020 r.	53	274	-	34	360
Na dzień 30.09.2020 r.	57	948	-	34	1 038

Zabezpieczenia

Na dzień 30 września 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. żadne rzeczowe aktywa trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia poza środkami trwałymi w leasingu, które są zabezpieczeniem tychże umów.

Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 30 września 2020 r. 948 tys. zł (na 31 grudnia 2019 r. 274 tys. zł).

Grupa nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych w ramach leasingu operacyjnego.

12. Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2019 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2019 r.	17	133	150

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2020 r.	17	133	150
Zwiększenia			-
Wartość brutto na dzień 30.09.2020 r.	17	133	150
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019 r.	-	(103)	(103)
Amortyzacja za okres	-	(20)	(20)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2019 r.	-	(123)	(123)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020 r.	-	(123)	(123)
Amortyzacja za okres		(10)	(10)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2020 r.	-	(133)	(133)
Wartość netto			
Na dzień 1.01.2019 r.	17	30	47
Na dzień 31.12.2019 r.	17	10	27
Na dzień 1.01.2020 r.	17	10	27
Na dzień 30.09.2020 r.	17	(0)	17

13. Nieruchomości inwestycyjne

13.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Stan na 1 stycznia	66 764	404
Nabycie	3 520	45 876
Grunt w zakupionej spółce Themis Development Sp. z o.o.	-	11 064
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	-	10 580
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(69 860)	(1 160)
Stan na koniec okresu	424	66 764

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie na dzień 30 września 2020 r. o wartości 424 tys. zł dotyczące nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Kraków III.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. nieruchomości inwestycyjne w budowie wynosiły 66 764 tys. zł., z czego 424 tys. zł dotyczyło nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Kraków III, 66 285 tys. zł dotyczyło nakładów na inwestycję magazynową BIK Park Wrocław I.

13.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Stan na 1 stycznia	110 716	111 952
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	69 860	1 160
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	8 580	(2 395)
Stan na koniec okresu	189 156	110 716

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

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

Wyceny są dokonywane na koniec roku obrotowego przez niezależnych specjalistów wynajętych przez Grupę, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych). Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2019 r. Na dzień 30 września 2020 r. Zarząd dokonał szacunku wartości nieruchomości do wartości godziwej przy zastosowaniu bieżących informacji, w tym dotyczących zawartych umów najmu, stóp kapitalizacji oraz kursów walut.

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. miała miejsce zmiana kursu EUR/PLN - wzrost kursu z poziomu 4,2585 EUR/PLN do poziomu 4,5268 EUR/PLN tj. deprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR 0,2683 PLN. Osłabienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR.

Wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy wzrost wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych wyniósł na 30 września 2020 r. 11.548 tys. zł. Wartość ta uwzględnia zarówno wzrost wartości wyceny nieruchomości na skutek znaczącej zmiany kursu, jak i zmiany wynikające z aktualizacji parametrów wyceny poszczególnych nieruchomości.

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

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

W przypadku nieruchomości niewynajmowanych, gdy nie jest możliwe określenie ich wartości godziwej metodą porównawczą oraz metodą pozostałościową lub oczekiwana wartość godziwa jest zbliżona do ceny nabycia,

są one wyceniane według ceny nabycia. W Grupie nie występują obecnie nieruchomości wyceniane według ceny nabycia. Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny w porównaniu z poprzednimi okresami

Nieruchomości wynajmowane (wyceniane metodą dochodową):

na 30 września 2020 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.09.2020 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo-biurowy	28 591	788	Od € 3,62 do € 10,63 /m2 (€ 5,25 /m2)	9,00%
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo-biurowy	31 960	23	Od € 2,74 do € 9,81 /m2 (€ 3,74 /m2)	7,25%
Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)- obiekt handlowy	44 902	1 168	Od € 4,22 do € 24,32 /m2 (€ 9,82 /m2)	8,25%
Centrum logistyczne Wrocław I (Kąty Wrocławskie)- obiekt magazynowo-biurowy	72 968	-	Od € 2,95 do € 9,50 /m2 (€ 3,53 /m2)	pow. wynajęte: 7,25% pow. niewynajęte: 8,25%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półanki)- obiekt magazynowo- biurowy *	27 133	534	Od € 3,40 do € 9,14 /m2 (€ 4,02 /m2)	8,25%

* nieruchomość przeznaczona do sprzedaży

na 31 grudnia 2019 r:

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

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Bielsku – Białej, Kątach Wrocławskich o wartości godziwej na dzień 30 września 2020 r. 205.555 tys. zł (31 grudnia 2019 r.: 166 318 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

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

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.09.2020 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2019 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2017 r.	2 740	615	2 740	615
Żórawina	5 400	-	5 400	-

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

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

14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.09.2020 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2019 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Stan na 1 stycznia	24 699	-	90 175	-
Sprzedaż aktywa			(65 244)	-
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe-poziom 3)	2 434	534	(232)	-
Stan na koniec okresu	27 133	534	24 699	-

Zmiana wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży, których wartość określana jest w walucie EUR, w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. jest wynikiem deprecjacji kursu PLN względem EUR w tym okresie jak i aktualizacji parametrów wyceny poszczególnych nieruchomości.

na 30 września 2020 r:

	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.09.2020 r.
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo-biurowy	27 668

na 31 grudnia 2019 r:

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

Aktywa trwale dostępne do sprzedaży- nieruchomość w Krakowie o wartości godziwej na dzień 30 września 2020 r. 27.668 tys. zł (31 grudnia 2019 r. 24.699 tys. zł) jest objęta hipoteką jako zabezpieczenie kredytu bankowego.

15. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Na wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych składają się wartości kosztów związanych z pozyskaniem umów najmu rozliczanych w czasie trwania tych umów (575 tys. zł).

16. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 30 września 2020 r. o wartości 92 tys. zł (31 grudnia 2019 r.: 92 tys. zł).

17. Inne inwestycje długoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 30 września 2020 r. 1.098 tys. zł (na 31.12.2019 r. 1.052 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu). Depozyty będące zabezpieczeniem umów kredytowych udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży), Grupa prezentuje jako Inne inwestycje krótkoterminowe.

18. Podatek odroczony

18.1. 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	
	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Nieruchomości inwestycyjne	221	220	(14 555)	(11 887)	(14 334)	(11 667)
Różnice kursowe	577	102	(9)	(117)	568	(15)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	2 264	1 255	(1 398)	(887)	866	368
Leasing finansowy	428	430	-	-	428	430
Pozostałe	1 434	508	(408)	(280)	1 026	229
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 364	1 192	-	-	1 364	1 192
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	6 288	3 707	(16 369)	(13 171)	(10 081)	(9 464)
Kompensata	(4 131)	(1 879)	4 131	1 879	-	-
Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	2 157	1 828	(12 238)	(11 292)	(10 081)	(9 464)

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane w rachunku zysków lub strat oraz w innych całkowitych dochodach.

	Wartość netto			Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w nabytej spółce	Wartość netto
	1 stycznia 2020 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach		30 września 2020 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(11 667)	(2 666)	-	-	(14 334)
Różnice kursowe	(15)	583	-	-	568
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	368	499	-	-	866
Leasing finansowy	430	(2)	-	-	428
Pozostałe	229	797	-	-	1 026
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 192	172	-	-	1 364
	(9 464)	(617)	-	-	(10 081)

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

18.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty straty. Na dzień 30 września 2020 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto (po uwzględnieniu odpisu aktualizującego), które według szacunków Spółki mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 8.871 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 5.895 tys. zł).

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	2 489	2 296
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	123	10 003
Pozostałe należności i inne aktywa	2 153	2 473
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4 765	14 773

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe są przedstawione w kwotach netto. Na dzień 30 września 2020 r. odpis aktualizujący należności wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 380 tys. zł).

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

Na kwotę pozostałych należności i innych aktywów na dzień 30 września 2020 r. składa się między innymi wartość kwot zatrzymanych związanych z rozliczeniem transakcji sprzedaży Centrum Logistycznego Sosnowiec I w wysokości 1.399 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 2.094 tys. zł.)

20. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują 863 tys. zł środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku zastrzeżonym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.- środki te pochodzą z ostatniej transzy kredytu inwestycyjnego i są przeznaczone na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych wynikających z umowy z generalnym wykonawcą inwestycji.

21. Inne inwestycje krótkoterminowe

Inne inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 30 września 2020 r. 330 tys. zł. Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo-odsetkowych dla krótkoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu) udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży).

22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Środki pieniężne w kasie	-	4
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	3 970	3 157
Lokaty krótkoterminowe	1	78
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	3 972	3 239

23. Aktywa warunkowe

Grupa na dzień 30 września 2020 r. nie wykazuje żadnego aktywa warunkowego.

24. Kapitał własny

Kapitał podstawowy z uwzględnieniem niezarejestrowanej na dzień bilansowy emisji akcji

	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Liczba akcji na początku okresu	4 166 267	4 148 146
Emisja akcji (niezarejestrowana)	-	18 121
Liczba akcji na koniec okresu	4 166 267	4 166 267
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1	1
Kapitał podstawowy (w tys. zł)	4 166	4 166

Na dzień 30 września 2020 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.066.267 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

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

Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi. Z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.836.267 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji daje prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje zwykłe i uprzywilejowane

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

Program Motywacyjny

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło w związku z powyższym Uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii J z wyłączeniem prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A. Spółka wyemituje od 1 do 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J. Emisja warrantów subskrypcyjnych nastąpi w ramach trzech procesów emisyjnych uruchamianych kolejno po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017, 2018, 2019, w przypadku spełnienia się warunków określonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z Uchwałą w sprawie Programu Motywacyjnego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło Uchwałę,

następnie zmienioną Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 grudnia 2015 r., w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii J z wyłączeniem prawa poboru akcji serii J oraz w sprawie zmian Statutu spółki.

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

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

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

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

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

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

Dnia 28 stycznia 2019 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia uprawnień do nabycia za trzeci rok realizacji Programu Motywacyjnego. Warunkiem zrealizowania przez danego uczestnika uprawnienia i objęcia przez niego akcji jest spełnienie następujących indywidualnych warunków:

1. pozostawanie do dnia objęcia akcji Spółki za dany rok realizacji programu w stosunku służbowym ze Spółką lub Spółką Zależną,

2. brak prowadzenia przez uczestnika Programu do dnia objęcia akcji za dany rok realizacji programu działalności konkurencyjnej,
3. innych warunków wskazanych indywidualnie na liście uczestników programu.

Zgodnie z Regulaminem poszczególnych uczestników programu dla III transzy wskazał właściwy organ Spółki - Rada Nadzorcza oraz Zarząd dnia 26 lutego 2019 r.

Grupa odnosi w koszty okresu skutki wyceny Programu Motywacyjnego. Na dzień 30 czerwca 2019 r. dokonano aktualizacji wyceny i wyceniono 69.000 uprawnień (uprawnienia za rok 2017, 2018, 2019 dla których zostały określone warunki przez Radę Nadzorczą). Podczas wyceny wartości godziwej uprawnień nie uwzględniano warunków lojalnościowych, ani warunków nierynkowych. Do wyznaczenia wartości uprawnień użyto technik symulacji Monte Carlo. Łączny koszt uprawnień zgodnie z wyceną aktuarialną wynosi:

- dla I transzy (23.000 uprawnień) 289 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 51 tys. zł rozpoznano w okresie od lutego 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz 238 tys. zł w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
- dla II transzy (23.000 uprawnień) 288 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 131 tys. zł w okresie od lutego 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. oraz 157 tys. zł od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
- dla III transzy (23.000 uprawnień) 250 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 113 tys. zł w okresie od lutego 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. oraz 67 tys. zł w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2020 r.

Inne przyjęte założenia w modelu wyceny:

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

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

W związku z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 17 lipca 2019 r. stwierdzającą ziszczenie się warunku dotyczącego przyznania drugiej transzy warrantów subskrypcyjnych serii A za drugi rok realizacji Programu Motywacyjnego, oznaczonych jako A2, Jednostka Dominująca w dniu 4 września 2019 roku przydzieliła 18.121 Warrantów Subskrypcyjnych serii A2, z czego:

- 3.886 warrantów subskrypcyjnych zostało przydzielonych Panu Mirosławowi Koszanemu - Prezesowi Zarządu,

- 3.886 warrantów subskrypcyjnych zostało przydzielonych Panu Romanowi Wąsikiewiczowi – Członkowi Zarządu.

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

W dniu 9 września 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna podjęła uchwałę w sprawie stwierdzenia przesłanek uzyskania uprawnienia do otrzymania warrantów subskrypcyjnych za trzeci rok realizacji programu Motywacyjnego tj. rok 2019 oraz w sprawie ustalenia łącznej liczby akcji serii J, których prawo objęcia będzie przysługiwało uczestnikom Programu Motywacyjnego za trzeci rok realizacji tego programu. Wobec niespełnienia przesłanek do uzyskania uprawnień do objęcia warrantów subskrypcyjnych serii A za trzeci rok obowiązywania Programu Motywacyjnego, rada Nadzorcza odstąpiła od ustalenia łącznej liczby akcji serii J, których prawo objęcia przysługiwałoby uczestnikom Programu Motywacyjnego. W związku z tym Spółka we wrześniu 2020 dokonała ostatecznego rozliczenia programu motywacyjnego. Zaktualizowany został Pozostały Kapitał Rezerwowy do kwoty 454 tys. złotych, równocześnie wycena programu uznana kwotą 304 tys. złotych Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny. Wartość Pozostałego Kapitału Rezerwowego odpowiada kosztom jakie spółka w latach 2017, 2018 i 2019 poniosła w związku z wdrożeniem programu.

Kapitał rezerwowy

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

Dywidenda

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do dnia 30 września 2020 r. Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy.

25. Zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2020 r. oraz na dzień 30 września 2019 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	30 września 2020 r.	30 września 2019 r.
Zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	4 301	891
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku podstawowego na akcję	4 166 267	4 148 146
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku rozwodnionego na akcję	4 166 267	4 195 176
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	1,03	0,21
rozwodniony	1,03	0,21

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

26.1. Zobowiązania długoterminowe

	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zabezpieczone kredyty	21 355	29 410
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 511	1 468
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 760	4 624
Obligacje	-	8 639
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 860	2 509
Zobowiązania długoterminowe	30 485	46 650

26.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	77 732	28 924
Obligacje	8 886	118
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	685	743
Zobowiązania krótkoterminowe	87 303	29 784

W związku z utrzymywaniem przez Grupę zamiarem sprzedaży nieruchomości Centrum logistyczne Kraków II zobowiązania kredytowe związane z finansowaniem tych inwestycji oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego wieczystego użytkowania gruntu zostały zakwalifikowane na dzień 30 września 2020 r. do zobowiązań krótkoterminowych.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. na dzień bilansowy nie spełniała niektórych kowenantów wymienionych w umowach kredytowych. W związku z powyższym Grupa wykazuje zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe.

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

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

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu zabezpieczonych kredytów na dzień 30 września 2020 r. obejmują również kwoty kredytu budowlanego i kredytu VAT zaciągniętych w celu finansowania inwestycji Centrum logistyczne Wrocław.

26.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 30.09.2020 r.	Wartość zobowiązania na 31.12.2019 r.
				(w tys. PLN)	(w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	9 192	9 257
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029*	10 045	10 116
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	22 562	22 014
Kredyt budowlany w BNP Paribas Bank Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2021	39 295	-
Kredyt VAT w BNP Paribas Bank Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2021	-	-
Wycena transakcji IRS dla kredytu inwestycyjnego od Pekao SA	nd	EURIBOR 1M	2021	62	170
Wycena transakcji FX Forward dla kredytu budowlanego od BNP Paribas Bank Polska S.A.	nd	nd	2020	2 254	-
Kredyt inwestycyjny od Alior Bank S.A.	EUR	EURIBOR3M + marża	2032	15 677	16 776
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,50%	2023	3 365	3 269
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,50%	2023	1 395	1 355
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,50%	2023	1 511	1 468
Razem kredyty i pożyczki				105 358	64 426

* zapadalność kredytu wynikająca z zapisów umowy kredytowej to rok 2029. Ze względu na zawartą przez Grupę przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości finansowanej tym kredytem, Grupa w momencie sprzedaży nieruchomości dokona spłaty kredytu, z tego też względu wykazuje to zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe

26.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 września 2020 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych i kredytu odnawialnego. Obejmują one:

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

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

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

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

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

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

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

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

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

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

26.5. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

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

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

26.6. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
do 1 roku	685	743
od 2 do 5 lat	588	217
powyżej 5 lat	2 272	2 292
	3 545	3 252

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa wieczystego użytkowania gruntów, którego wartość księgowa wynosi 3.128 tys. zł na dzień 30 września 2020 r. (2.598 tys. zł na dzień 31 grudnia 2019 r.) oraz środków transportu, których wartość księgowa wynosi na dzień 30 września 2020 r. 948 tys. zł (na 31 grudnia 2019 r.: 274 tys. zł).

27. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 007	800

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

28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
do 1 roku	1 294	1 107

28.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	894	277
Zobowiązania inwestycyjne	119	43 581
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 349	1 412
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3	-
	2 364	45 270

29. Instrumenty finansowe

29.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe

30 września 2020 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 674	9 930	11 604
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		3 972	3 972
Należności z tytułu dostaw i usług, podatków	575	4 765	5 341
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		863	863
Inne inwestycje długo i krótkoterminowe	1 098	330	1 429
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	92	-	92
	1 765	9 930	11 695

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

Zobowiązania finansowe

30 września 2020 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	(2 316)	(2 316)
Transakcja IRS	-	(62)	(62)
Transakcja FX Forward	-	(2 254)	(2 254)
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(31 493)	(88 642)	(120 135)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(2 187)	(2 187)
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(2 860)	(685)	(3 545)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 271)	-	(6 271)
Zobowiązania kredytowe	(21 355)	(75 416)	(96 771)
Obligacje	-	(8 886)	(8 886)
Pozostałe zobowiązania	(1 007)	(1 468)	(2 475)
	(31 493)	(90 958)	(122 451)

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

29.2. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, krótkoterminowe depozyty bankowe oraz krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów.
- Należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na ich krótkoterminowy charakter.
- Otrzymane pożyczki i kredyty bankowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na oprocentowanie zbliżone do zmiennego oprocentowania rynkowego dla jednostek o podobnym ratingu kredytowym. W przypadku pożyczek od jednostek powiązanych oprocentowanie jest stałe i zmienne.

- Instrumenty pochodne. Wartość bilansowa tych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (poziom 2 klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie zdyskontowanych spodziewanych przepływów pieniężnych z kontraktów w oparciu o rynkowe stopy procentowe obowiązujące na dzień bilansowy.
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (poziom 3 klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie wartości aktywów netto, które obejmują przede wszystkim nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej.
- Inne inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.
- Inne krótkoterminowe aktywa finansowe. Wartość bilansowa odpowiada wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny wartości godziwej w porównaniu z poprzednimi okresami. Na koniec okresu zakończony 31 grudnia 2018 r. i 30 września 2019 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

30. Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne na stopy procentową

W 2016 r. Grupa zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota nominalna transakcji wyniosła 6.065 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2021 r.). Ujemna wycena instrumentu na dzień 30 września 2020 r. wynosiła 62 tys. zł (na dzień 31.12.2019 r. ujemna wycena wynosiła 171 tys. zł, dane wejściowe poziom 2, zmiana wyceny prezentowana w wyniku finansowym w *Przychodach finansowych*). Wartość wyceny instrumentu prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

W dniu 31 stycznia 2020 r. Grupa zawarła transakcję FX Forward jako element zabezpieczenia umowy kredytowej (kredyt budowlany dotyczący finansowania inwestycji). Kwota nominalna transakcji wyniosła 40.900 tys. zł, z terminem końcowego rozliczenia na listopad 2020 r. Ujemna wycena instrumentu na dzień 30 września 2020 r. wynosiła 2.254 tys. zł dane wejściowe poziom 2, zmiana wyceny prezentowana w wyniku finansowym w *Kosztach finansowych*). Wartość wyceny instrumentu prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

Transakcje są zawierane wyłącznie z wiarygodnymi bankami w ramach umów ramowych.

W 2019 Spółka roku nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

31. Leasing operacyjny

Grupa jako leasingodawca

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

- czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni i indeksowany wskaźnikiem inflacji w krajach UE;

- opłaty eksploatacyjne służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m² powierzchni wynajmowanej;
- refakturowanie kosztów mediów.

Na dzień 30 września 2020 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 75.309 tys. zł, z czego 15.250 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 49.112 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 10.947 tys. zł po upływie 5 lat.

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

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

32.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązanymi

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

Pożyczki otrzymane	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 511	1 468

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Walteo Sp. z o.o. SK	9	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	13	-
JK VC Sp. z o.o.	15	-

32.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązanymi

1 stycznia 2020 r. – 30 września 2020 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	(43)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(163)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(148)	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(173)	-
	-	-	-	(484)	(43)

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

32.3. 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	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
Mirostław Koszany	322	351	261
Roman Wąsikiewicz	409	487	365
	731	838	626

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	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
Jacek Kłeczek	197	239	179
Krzysztof Szewczyk	166	220	165
Łukasz Wąsikiewicz	21	24	18
Bogumił Tokarz	46	61	46
Łukasz Koterwa	33	42	32
Andrzej Hopko	20	29	22
	483	615	462

Pożyczki udzielone Członkom Zarządów i organów nadzoru

W 2020 r. i 2019 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządów i Rad Nadzorczych spółek zależnych Grupy Kapitałowej oraz ich małżonkom, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia lub związanym z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobami zarządzającymi lub będącymi w organach nadzorczych jednostki dominującej lub spółek Grupy Kapitałowej, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub wspólnikami). Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie udzielały też powyższym osobom zaliczek, gwarancji czy poręczeń.

Programy motywacyjne kadry kierowniczej

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

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

33. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w roku kończącym się	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Pracownicy umysłowi	19	21

34. Analiza wpływu pandemii COVID-19 na poziom aktywów i pasywów Grupy

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

W efekcie deprecjacji polskiej waluty aktywa Grupy wyceniane w walucie EUR (głównie nieruchomości inwestycyjne) zostały wycenione na poziomie wyższym niż na dzień 31 grudnia 2019 r. W ocenie Zarządu pozytywny wpływ zmiany kursu PLN/EUR na wartość nieruchomości inwestycyjnych Grupy wyniósł 12,2 mln zł. Jednocześnie, zgodnie z polityką rachunkowości, Zarząd dokonał szacunku wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy. Zarząd zastosował konserwatywne podejście do założeń wyceny, w tym podwyższenie zastosowanych stóp kapitalizacji. Ze względu na trudne do oszacowania skutki pandemii, wyceny podlegają istotnej niepewności co do ich wartości, która nie została jeszcze oceniona. Zwiększona niepewność może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłości w niższych wycenach aktywów i zwiększonej zmienności na rynkach finansowych.

Jednocześnie, z uwagi na finansowanie nieruchomości inwestycyjnych za pomocą kredytów w walucie EUR, wzrost kursu PLN/EUR spowodował istotne zwiększenie zadłużenia kredytowego. Według oceny Zarządu negatywny wpływ zmiany kursów walut na poziom zadłużenia oraz wycenę finansowych instrumentów pochodnych, wyniósł 5,5 mln zł. W wyniku deprecjacji polskiej waluty względem EUR naruszone zostały niektóre kowenanty wymienione w umowach kredytowych dotyczących finansowania nieruchomości magazynowych, w związku z czym część zobowiązań kredytowych została zakwalifikowana jako zobowiązania krótkoterminowe. W ocenie Zarządu nie ma ryzyka wypowiedzenia umów kredytowych przez banki, nie otrzymano również od instytucji finansujących, żadnych informacji wskazujących na ryzyko konieczności przedterminowej spłaty zobowiązań kredytowych. W przypadku umowy kredytowej dotyczącej finansowania jedynej, znajdującej się w portfelu inwestycyjnym Grupy, nieruchomości handlowej żaden z zawartych w niej kowenantów nie został naruszony.

Niektóre spółki należące do Grupy skorzystały z możliwości przesunięcia w czasie rozliczenia zobowiązań z tytułu zawartych umów kredytowych. Na dzień publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego rozliczenia te zostały uregulowane.

W związku z decyzjami podjętymi przez władze RP wdrażające kolejne programy tarczy antykrzysowej chroniącej gospodarkę RP przed skutkami pandemii COVID-19 część najemców została zwolniona z opłat za wynajem powierzchni handlowych przez pewien okres (od 3 do 6 miesięcy), bądź opłaty te zostały obniżone o wartości w przedziale od 10% do 30%. W przypadku jednego z najemców powierzchni magazynowych zlokalizowanego w jednej z nieruchomości magazynowych została udzielona obniżka czynszu na poziomie 25% przez okres 6 miesięcy. Na skutek powyższego, w ocenie Zarządu, nastąpiło zmniejszenie przychodów Grupy o kwotę nie przekraczającą kwoty 400 tys. zł. Sytuacja ta nie wpłynęła jednak w sposób materialny na poziom

wyceny nieruchomości komercyjnych z uwagi na przedłużenie umów najmu z najemcami korzystającymi z tymczasowych zwolnień w płatnościach czynszu najmu.

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

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

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

35. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 1 października 2020 roku Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. przystąpiła do przeglądu opcji strategicznych mających na celu wesprzeć dalszy rozwój Spółki i spółek z Grupy Kapitałowej. Przegląd opcji strategicznych ma przede wszystkim na celu analizę dostępnych opcji w obszarach pozyskania kapitału, a w tym w szczególności przeprowadzenia emisji obligacji.

W dniu 30 października 2020 r. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o. podpisała warunkową umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Targowisku za kwotę 6.576 tys. zł powiększoną o naliczony podatek VAT.

W dniu 16 listopada 2020 roku nastąpiła zmiana terminu rozliczenia terminowej transakcji walutowej FX Forward zawartej przez Themis Development Sp. z o.o. z Bankiem BNP Paribas Polska S.A. w dniu 31 stycznia 2020 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2020 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 17 listopada 2020 roku.

Mirostaw Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Artur Kuliński
Dyrektor Finansowy
Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

Kraków, dnia 17 listopada 2020 r.

III. Informacje uzupełniające

1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń w III kwartale 2020 r.

W dniu 31 sierpnia 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Jednostki Dominującej za rok obrotowy 2019 oraz przeznaczenia całości zysku netto za 2019 rok na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 9 września 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna podjęła uchwałę w sprawie stwierdzenia przesłanek uzyskania uprawnienia do otrzymania warrantów subskrypcyjnych za trzeci rok realizacji programu Motywacyjnego tj rok 2019 oraz w sprawie ustalenia łącznej liczby akcji serii J, których prawo objęcia będzie przysługiwało uczestnikom Programu Motywacyjnego za trzeci rok realizacji tego programu. Wobec niespełnienia przesłanek do uzyskania uprawnień do objęcia warrantów subskrypcyjnych serii A za trzeci rok obowiązywania Programu Motywacyjnego, rada Nadzorcza odstąpiła od ustalenia łącznej liczby akcji serii J, których prawo objęcia przysługiwałoby uczestnikom Programu Motywacyjnego.

W dniu 1 października 2020 roku Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. przystąpiła do przeglądu opcji strategicznych mających na celu wesprzeć dalszy rozwój Spółki i spółek z Grupy Kapitałowej. Przegląd opcji strategicznych ma przede wszystkim na celu analizę dostępnych opcji w obszarach pozyskania kapitału, a w tym w szczególności przeprowadzenia emisji obligacji.

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

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

3. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Zarząd spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA nie publikował prognoz wyników finansowych na III kwartał 2020 r.

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

Działalność Grupy Kapitałowej nie ma charakteru działalności sezonowej lub cyklicznej.

5. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 18 stycznia 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych obligacji serii A. Emisja obligacji została przeprowadzona w drodze oferty prywatnej w trybie art. 33 pkt 2 ustawy o obligacjach z dnia

15 stycznia 2015 r. W dniu 18 stycznia 2019 roku Emitent przydzielił 10.639 obligacji serii A jednemu obligatariuszowi instytucjonalnemu (nota 28.5 Śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres kończący się 30 września 2019 r.)

6. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

7. Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W III kwartale 2020 r., ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie uczestniczyły w postępowaniu przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub wierzytelności spółek Grupy, które miałyby istotny charakter dla Jednostki dominującej lub Grupy.

8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawartych na warunkach innych niż rynkowe

W III kwartale 2020 r. ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

9. Informacje o udzieleniu poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji

W III kwartale 2020 r. ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie udzieliły poręczeń kredytu, pożyczki, ani nie udzieliły gwarancji.

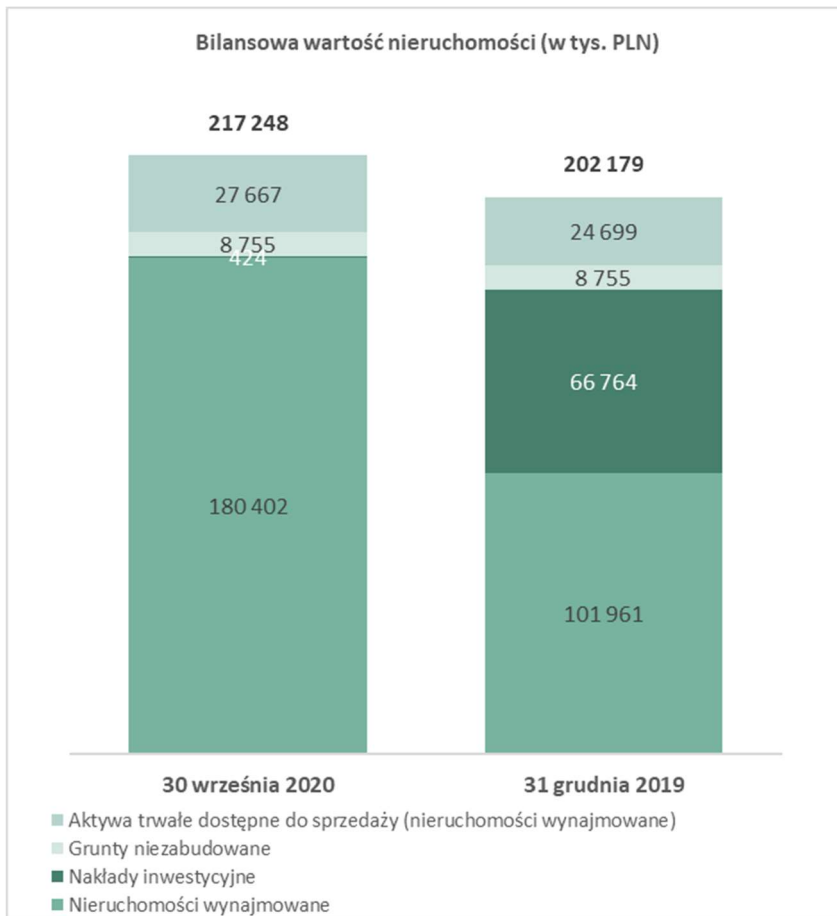
10. Inne informacje istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę

Wartość nieruchomości inwestycyjnych

Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne, zarówno obiekty magazynowe jak i handlowe, co do których posiada tytuł własności lub prawo wieczystego użytkowania gruntów. Ich wynajem stanowi podstawową działalność operacyjną Grupy.

Grupa zleca wyceny nieruchomości niezależnym rzeczoznawcom raz do roku. Grupa zleca wyceny nieruchomości niezależnym rzeczoznawcom raz do roku. Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2019 r. Na dzień 30 września 2020 r. Zarząd dokonał aktualizacji parametrów wyceny

poszczególnych nieruchomości wynajmowanych (metoda dochodowa) oraz aktualizacji na skutek zmiany kursu EUR/PLN.



Wartość aktywów netto

Wartość aktywów netto na dzień 30 września 2020 r. wzrosła w stosunku do dnia 31 grudnia 2019 r. o 5.279 tys. zł tj. o 6 %. Wzrost ten jest spowodowany przede wszystkim wypracowanym zyskiem netto w wysokości 5.212 tys. zł.



11. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w perspektywie następnego kwartału mogą mieć następujące czynniki :

- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych.
- zmiany kursów walutowych,
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych wyrażonych w walucie euro z tytułu zmiany kursu waluty,
- zmiana stóp procentowych oraz wycena i realizacja instrumentów pochodnych,
- poziom wynajmu powierzchni magazynowych i handlowych.

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

Do przeliczenia bilansu jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. na dzień 30 września 2020 r., 31 grudnia 2019 r. oraz 30 września 2019 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Średni kurs eur/pln na dzień	4,5268	4,2585

Wybrane dane bilansowe jednostkowego sprawozdania finansowego w przeliczeniu na euro:

Na dzień	30 września 2020 r.	30 września 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2019 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	105 565	23 320	103 111	24 213
Aktywa obrotowe	1 533	339	1 705	400
Kapitał (fundusz) własny	83 052	18 347	83 021	19 495
Rezerwy na zobowiązania	1 088	240	716	168
Zobowiązania długoterminowe	13 536	2 990	20 513	4 817
Zobowiązania krótkoterminowe	9 422	2 081	566	133
Liczba akcji w tys. szt.	4 166		4 166	

Do przeliczenia danych jednostkowego rachunku zysków i strat oraz do przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. oraz za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.
Średni kurs eur/pln za okres	4,4420	4,3086

Wybrane dane rachunku zysków lub strat w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	2 270	511	2 641	613
Koszty działalności operacyjnej	(2 856)	(643)	(2 924)	(679)
Zysk (strata) na sprzedaży	(586)	(132)	(283)	(66)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(341)	(77)	(283)	(66)
Przychody / (koszty) finansowe netto	327	74	1 440	334
Zysk (strata) brutto	(14)	(3)	1 157	269
Zysk (strata) netto	(36)	(8)	1 047	243

Wybrane dane sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia 2020 r.		od 1 stycznia 2019 r.	
	do 30 września 2020 r.		do 30 września 2019 r.	
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	(321)	(72)	(76)	(18)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	319	72	(743)	(172)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(146)	(33)	6 022	1 398
Przepływy pieniężne razem	(148)	(33)	5 203	1 208



BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki **Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna**, NIP:6761109914 za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, jak również zgodnie z zasadami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

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

Okres trwania działalności oznaczony został na czas nieokreślony.

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest:

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

Jednostka nie posiada wewnętrznej jednostki sporządzającej samodzielne sprawozdanie finansowe.

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

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

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując zasady rachunkowe w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2019. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Bilans na dzień

AKTYWA	Nota	30 września 2020 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
Aktywa trwałe		105 565	104 557	103 111	94 054
Wartości niematerialne i prawne	2.1	-	1	10	15
Inne wartości niematerialne i prawne		-	1	10	15
Rzeczowe aktywa trwałe	2.2	653	438	306	334
Środki trwałe		653	438	266	301
urządzenia techniczne i maszyny		5	6	-	-
środki transportu		648	432	266	301
Środki trwałe w budowie		-	-	6	-
Zaliczki na środki trwałe		-	-	34	33
Inwestycje długoterminowe	2.3	104 017	103 350	102 238	93 264
Długoterminowe aktywa finansowe	2.3.1	104 017	103 350	102 238	93 264
w jednostkach powiązanych	2.3.2	104 017	103 350	102 238	93 264
- udziały lub akcje		60 936	60 936	60 936	61 426
- udzielone pożyczki		43 081	42 414	41 302	31 838
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2.3.2	-	-	-	-
- udziały lub akcje		-	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		895	768	557	441
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.14.3	895	768	545	364
Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-	12	77
Aktywa obrotowe		1 533	1 430	1 705	9 086
Należności krótkoterminowe	2.4	1 386	1 090	1 251	1 278
Należności od jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		1 378	1 072	1 240	1 272
2.4.1		1 378	1 072	1 240	1 272
- do 12 miesięcy		1 378	1 072	1 240	1 272
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-	-	-
2.4.2		-	-	-	-
- do 12 miesięcy		-	-	-	-
Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		8	18	11	6
2.4.3		8	6	11	6
- do 12 miesięcy		2	-	5	6
z tytułu podatków		-	-	-	-
inne		-	12	-	-

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

	Nota	30 września 2020 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
Inwestycje krótkoterminowe	2.5	2	103	150	7 428
Krótkoterminowe aktywa finansowe		2	103	150	7 428
w pozostałych jednostkach	2.5.1	-	-	-	-
- udzielone pożyczki		-	-	-	-
- udziały lub akcje		-	-	-	250
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2.5.2	2	103	150	7 178
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1	28	72	30
- inne środki pieniężne		1	75	78	7 148
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.6	145	237	304	380
AKTYWA RAZEM		107 098	105 987	104 816	103 140

PASYWA	Nota	30 września 2020 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
Kapitał (fundusz) własny	2.7	83 052	83 005	83 021	83 227
Kapitał (fundusz) podstawowy		4 166	4 166	4 148	4 148
Kapitał (fundusz) zapasowy w tym nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji))		78 164	77 415	77 415	77 415
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		21 363	21 363	21 363	21 363
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		304	-	-	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych		454	758	709	617
Zysk (strata) netto		-	749	-	-
		(36)	(83)	749	1 047
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		24 046	22 982	21 795	19 913
Rezerwy na zobowiązania		1 088	964	716	287
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.14.3	1 088	964	716	287
Zobowiązania długoterminowe		13 536	12 847	20 513	12 338
Wobec jednostek powiązanych	2.8.1	13 201	12 615	11 743	3 552
Wobec pozostałych jednostek	2.9.1	335	232	8 770	8 786
inne zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		335	232	131	147
		-	-	8 639	8 639
Zobowiązania krótkoterminowe		9 422	9 171	566	7 288
Wobec jednostek powiązanych		150	-	-	-
Wobec pozostałych jednostek		9 272	9 171	566	7 288
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		8 886	8 895	117	2 180
inne zobowiązania finansowe z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2.11.1	135	96	164	4 910
- do 12 miesięcy		136	73	93	47
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		136	73	93	47
z tytułu wynagrodzeń		112	107	192	151
		3	-	-	-
PASYWA RAZEM		107 098	105 987	104 816	103 140

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) za okres

	Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi		2 270	2 641	850	913
- w tym od jednostek powiązanych		2 269	2 610	849	908
Przychody netto ze sprzedaży produktów		2 270	2 641	850	913
- od jednostek powiązanych		2 269	2 610	849	908
- od pozostałych jednostek		1	31	1	5
Koszty działalności operacyjnej		(2 856)	(2 924)	(1 078)	(940)
Koszty w układzie rodzajowym		(2 856)	(2 924)	(1 078)	(940)
Amortyzacja		(132)	(139)	(54)	(45)
Zużycie materiałów i energii		(74)	(72)	(24)	(24)
Usługi obce		(545)	(727)	(206)	(233)
Podatki i opłaty		(133)	(82)	(26)	(18)
- pozostałe podatki i opłaty		(133)	(82)	(26)	(18)
Wynagrodzenia		(1 568)	(1 376)	(644)	(445)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(349)	(445)	(110)	(151)
Pozostałe koszty rodzajowe		(55)	(83)	(14)	(24)
Zysk/ (Strata) ze sprzedaży		(586)	(283)	(228)	(27)
Pozostałe przychody operacyjne		245	-	115	-
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		137	-	102	-
Inne przychody operacyjne		108	-	13	-
Pozostałe koszty operacyjne		-	-	-	-
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		(341)	(283)	(113)	(27)
Przychody finansowe	2.12	1 974	2 290	656	1 343
Odsetki		1 974	1 420	656	483
- w tym od jednostek powiązanych		1 974	1 386	656	481
- w tym od jednostek pozostałych		-	34	-	2
Zysk ze zbycia inwestycji		-	788	-	788
Inne		-	82	-	72
Koszty finansowe	2.13	(1 647)	(850)	(498)	(310)
Odsetki		(1 208)	(602)	(384)	(206)
- w tym od jednostek powiązanych		(389)	(64)	(137)	(23)
Inne		(439)	(248)	(114)	(104)
Zysk brutto		(14)	1 157	45	1 006
Podatek dochodowy	2.14.1	(22)	(110)	2	(158)
Zysk netto		(36)	1 047	47	848

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres

	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.
Kapitał własny na początek okresu (BO)	83 021	90 278	90 278
Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	83 021	90 278	90 278
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	4 148	4 130	4 130
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	18	18	18
Zwiększenia (z tytułu)	18	18	-
- zarejestrowania podwyższenia kapitału	18	18	-
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	4 166	4 148	4 148
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	77 415	85 055	85 055
Zmiany kapitału zapasowego	749	(7 640)	(7 640)
Zwiększenia (z tytułu)	749	45	45
- podziału zysku	749	45	45
Zmniejszenia (z tytułu)	-	(7 685)	(7 685)
- wypłata dywidendy	-	(7 685)	(7 685)
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	78 164	77 415	77 415
Kapitał(fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-	-
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	304	-	-
Zwiększenia (z tytułu)	304	-	-
- rozliczenie programu motywacyjnego	304	-	-
Kapitał(fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	304	-	-
Pozostałe kapitały (fundusz) rezerwowe na początek okresu	709	438	438
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	(255)	271	179
Zwiększenia (z tytułu)	67	289	197
- warranty subskrypcyjne	67	271	197
- opłacone akcje	-	18	-
Zmniejszenia (z tytułu)	(322)	(18)	(18)
- zarejestrowania podwyższenia kapitału	(18)	(18)	(18)
- rozliczenie programu motywacyjnego	(304)	-	-
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	454	709	617

	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	749	655	655
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	749	655	655
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	749	655	655
Zwiększenia	-	-	-
Zmniejszenia (z tytułu)	(749)	(655)	(655)
- wypłata dywidendy	-	(610)	(610)
- przeniesienie na kapitał zapasowy	(749)	(45)	(45)
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-
Wynik netto	(36)	749	1 047
Zysk (strata) netto	(36)	749	1 047
Korekta o wynik z połączenia	-	-	-
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	83 052	83 021	83 227
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	83 052	80 938	83 227

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) za okres

	Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) netto		(36)	1 047
Korekty razem		(285)	(1 123)
Amortyzacja		132	139
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		219	10
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(766)	(818)
Strata/(zysk) z działalności inwestycyjnej		(137)	(788)
Zmiana stanu rezerw		372	43
Zmiana stanu należności		(135)	105
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		116	(96)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2.17.1	(373)	(53)
Inne korekty	2.17.2	287	335
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(321)	(76)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		471	14 535
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		221	-
Z aktywów finansowych, w tym:		250	14 535
w jednostkach powiązanych		250	8 569
- spłata udzielonych pożyczek		235	7 763
- odsetki		15	806
w pozostałych jednostkach		-	5 966
- spłata udzielonych pożyczek krótkoterminowych		-	1 345
- odsetki		-	80
Wpływ z umorzenia udziałów		-	4 541
Wydatki		(152)	(15 278)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(96)	(13)
Na aktywa finansowe, w tym		(56)	(15 265)
w jednostkach powiązanych		(56)	(15 265)
w pozostałych jednostkach		-	-
- udzielone pożyczki krótkoterminowe		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		319	(743)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		850	10 672
Kredyty i pożyczki		850	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	10 587
Inne wpływy finansowe		-	85

	Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.
Wydatki		(996)	(4 650)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	(4 146)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(307)	(147)
Odsetki		(689)	(357)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(146)	6 022
Przepływy pieniężne netto razem		(148)	5 203
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(148)	5 203
Środki pieniężne na początek okresu		150	1 975
Środki pieniężne na koniec okresu		2	7 178

2. Dodatkowe informacje i objaśnienia

2.1. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto		
1 stycznia 2020 r.	128	128
Zwiększenia	-	-
30 września 2020 r.	128	128
Umorzenie		
1 stycznia 2020 r.	(118)	(118)
Zwiększenia	(10)	(10)
30 września 2020 r.	(128)	(128)
Wartość netto		
1 stycznia 2020 r.	10	10
30 września 2020 r.	-	-

2.2. Rzeczowe aktywa trwałe

2.2.1. Zmiana środków trwałych

	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto				
1 stycznia 2020 r.	161	803	4	968
Zwiększenia	19	598	-	617
Zmniejszenia	(8)	(555)	-	(563)
30 września 2020 r.	172	846	4	1 022
Umorzenie				
1 stycznia 2020 r.	(161)	(537)	(4)	(702)
Zwiększenia	(14)	(108)	-	(122)
Zmniejszenia	8	447	-	455
30 września 2020 r.	(167)	(198)	(4)	(369)
Wartość netto				
1 stycznia 2020 r.	-	266	-	266
30 września 2020 r.	5	648	-	653

Spółka na dzień 30 września 2020 roku wykazuje środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu w wartości netto 648 tys. zł.

2.2.2. Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 r. wyniósł 13 tys. zł (w całym 2019 r.: 23 tys. zł).

2.3. Inwestycje długoterminowe

2.3.1. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość brutto		
1 stycznia 2020 r.	102 238	102 238
Zwiększenia	2 029	2 029
Zmniejszenia	(250)	(250)
30 września 2020 r.	104 017	104 017
Wartość netto		
1 stycznia 2020 r.	102 238	102 238
30 września 2020 r.	104 017	104 017

2.3.2. Długoterminowe aktywa finansowe

w jednostkach powiązanych	30 września 2020 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
Udziały lub akcje	60 936	60 936	60 936	61 426
Udzielone pożyczki	43 081	42 414	41 302	31 838
	104 017	103 350	102 238	93 264
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				
Udziały lub akcje	-	-	-	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe (certyfikaty inwestycyjne)	-	-	-	-
	-	-	-	-

2.3.3. Przeszacowanie wartości długoterminowych aktywów trwałych

W okresie od 1 stycznia 2020 do 30 września 2020 roku wartość dokonanych przeszacowań długoterminowych aktywów niefinansowych wyniosła 1 974 tys. zł i wynika ona ze zwiększenia wartości należności z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę.

W okresie tym Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna nie dokonała odpisów aktualizujących wartości posiadanych udziałów. W roku 2019 Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość udziałów w Spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w wysokości 490 tys. zł.

2.3.4. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone bezpośrednio

Stan na 30 września 2020 r.

Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość księgowa udziałów	% posiadanych udziałów/ akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	14 796	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	14 557	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	15 313	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5 801	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	Kraków	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	1 055	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5 472	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	3 913	100%	100%
Marathon 2 Sp. z o.o.	Kraków	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	24	47%	47%*
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5	95%	95%

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 września 2020 r. i za okres 1 stycznia 2020 r. – 30 września 2020 r.

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/(strata) netto za bieżący okres	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	14 794	(48)	-	(678)	14 068	2 601
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	14 556	(186)	-	(356)	14 013	1 851
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	15 311	(517)	854	(4 045)	11 603	(2)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	5 800	(749)	2 078	(527)	6 602	2 298
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	1 050	28	33	(1 422)	(311)	454
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	1 800	(20)	4 496	(868)	5 408	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	4 400	(79)	-	(1 366)	2 955	-

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/(strata) netto za bieżący okres	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Marathon 2 Sp. z o.o.	50	(262)	5	(2 830)	(3 037)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	5	(868)	-	(1 178)	(2 041)	-

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 września 2020 r. i za okres 1 stycznia 2020 r. – 30 września 2020 r.

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	283	10 322	-	9	28 873
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	513	11 659	-	216	28 470
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	195	487	-	1 610	12 327
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	8 161	16 797	311	38	32 144
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	624	47	-	338	360
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	157	3	-	-	5 569
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	408	68	-	3	3 431
Marathon 2 Sp. z o.o.	12 301	2	-	-	9 327
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	27 371	-	-	-	25 432

Sprawozdania finansowe powyższych spółek przygotowywane są według przepisów Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Zgodnie z przyjętymi przez spółki zasadami rachunkowości, wycena nieruchomości do wartości godziwej dokonywana jest wyłącznie na koniec roku obrotowego, który pokrywa się z rokiem obrotowym jednostki dominującej (za wyjątkiem sytuacji, gdy dana spółka wprowadza nieruchomość inwestycyjną do ksiąg rachunkowych w trakcie roku obrotowego i wycenia do wartości godziwej).

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone pośrednio

Stan na 30 września 2020 r.

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

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

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

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 września 2020 r. i za okres 1 stycznia 2020 r. – 30 września 2020 r.

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/(strata) netto za bieżący okres	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Savia Karpaty Sp. z o.o.	3 544	9	3 694	9 101	16 348	2 985
Themis Development Sp. z o.o.	400	(2 059)	37 636	(17 409)	18 568	2 154

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 września 2020 r. i za okres 1 stycznia 2020 r. – 30 września 2020 r.

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Savia Karpaty Sp. z o.o.	22 860	1 504	-	146	44 713
Themis Development Sp. z o.o.	11 930	42 165	-	62	73 327

Sprawozdania finansowe powyższych spółek przygotowywane są według przepisów Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Zgodnie z przyjętymi przez spółki zasadami rachunkowości, wycena nieruchomości do wartości godziwej dokonywana jest wyłącznie na koniec roku obrotowego, który pokrywa się z rokiem obrotowym jednostki dominującej (za wyjątkiem sytuacji, gdy dana spółka wprowadza nieruchomość inwestycyjną do ksiąg rachunkowych w trakcie roku obrotowego i wycenia do wartości godziwej).

Powyższe dane pochodzą ze sprawozdań finansowych nie podlegających badaniu/przeładowi przez biegłego rewidenta na dzień 30 września 2020 r.

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

2.4. Należności krótkoterminowe

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

	30 września 2020 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
<i>O okresie spłaty</i>				
Nieprzeterminowane (bieżące)	1 377	969	797	729
Przeterminowane do 1 miesiąca	1	102	229	292
Przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	-	-	214	251
Przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	-	1	-	-
Stan należności netto	1 378	1 072	1 240	1 272

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

	30 września 2020 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
<i>O okresie spłaty</i>				
Nieprzeterminowane (bieżące)	-	-	-	-
Przeterminowane do 1 miesiąca	-	-	-	-
Stan należności netto	-	-	-	-

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

	30 września 2020 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
<i>O okresie spłaty</i>				
Do 12 miesięcy	2	-	5	6
Przeterminowane powyżej 1 roku	369	369	369	369
	371	369	374	375
Stan należności brutto	371	369	374	375
Odpis aktualizujący wartość należności	(369)	(369)	(369)	(369)
Stan należności netto	2	-	5	6

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

	Pozostałe jednostki
1 stycznia 2020 r.	369
30 września 2020 r.	369

2.5. Inwestycje krótkoterminowe

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

	30 września 2020 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
Udzielone pożyczki	-	-	-	-

2.5.2. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 września 2020 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1	28	72	30
-środki na rachunku Vat	-	-	26	-
Inne środki pieniężne	1	75	78	7 148
	2	103	150	7 178

2.6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	30 września 2020 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
Ubezpieczenia	15	26	25	14
Prenumerata	1	1	2	4
Pozostałe (reklama, VAT naliczony do odliczenia)	13	19	4	11
Dyskonto obligacji	77	142	259	338
Przedpłata	39	49	14	13
	145	237	304	380

2.7. Kapitał własny

Struktura własności kapitału zakładowego

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.:

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

Na dzień 30 września 2020 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.066.267 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

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

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

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 30 września 2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu:

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

W dniu 9 marca 2020 roku Pan Roman Wąsikiewicz nabył 2.000 akcji zwykłych Spółki w ramach transakcji dokonanej podczas sesji giełdowej.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 30 września 2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

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

Program Motywacyjny

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

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

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

2.8. Zobowiązania długoterminowe

2.8.1. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	30 września 2020 r.
Przypadające do spłaty	
Powyżej 1 roku do 3 lat	13 201

W pozycji Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych na dzień bilansowy Spółka wykazuje kwotę pożyczki otrzymanej od podmiotu powiązanego w wysokości 13 201 tys.):

- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczki wg umowy 230 tys. euro (udzielono 204 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty 31 grudnia 2021 r., pozostało do spłaty 169 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami);
- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczek wg umów 600 tys. euro (udzielono 569 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty 31 grudnia 2021 r., pozostało do spłaty 663 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).
- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o. z siedzibą w Krakowie – kwota pożyczek według umów 9 050 tys. PLN, oprocentowanie 5 %, termin spłaty 31 grudnia 2021 r., pozostało do spłaty 9 436 tys. PLN (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).

2.9. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

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

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

W roku 2019 r. Spółka dokonała częściowego przedterminowego wykupu 2 tys. obligacji serii A o wartości nominalnej 1 tys. zł każda i łącznej wartości nominalnej 2.000 tys. zł, wraz z odsetkami w wysokości 34 tys. zł oraz premią z tytułu wykupu w wysokości 20 tys. zł tj. w łącznej wysokości 2.054 tys. zł. Na dzień 30 września 2020 roku wykazana w bilansie wartość zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wynosi 8 886 tys. zł.

2.9.1. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

Inne zobowiązania finansowe (leasing finansowy i odsetki) oraz z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	30 września 2020 r.
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 2 lat	103
Powyżej 2 do 5 lat	232
<i>Przypadające do spłaty do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)</i>	9 021

2.10. Zmiany istotnych wartości szacunkowych

Na dzień	30 września 2020 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	104 017	103 350	102 238	93 264
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	895	768	545	364
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 088	964	716	287
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369	369
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	490	490	490	-

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. nie było zmian w przyjętej metodologii wyceny do wartości godziwej w stosunku do tej zastosowanej w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 r.

2.11. Zobowiązania krótkoterminowe

2.11.1. Struktura wiekowa zobowiązań krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 136 tys. zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	-	-	-	1 974	1 974
Odsetki od lokat bankowych	-	-	-	-	-
	-	-	-	1 974	1 974

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	31	-	-	-	31
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	202	-	-	1 184	1 386
Odsetki od lokat bankowych	3	-	-	-	3
	236	-	-	1 184	1 420

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

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	(389)	(389)
Odsetki od leasingu	(17)	-	-	-	(17)
Koszty obligacji	(555)	(247)	-	-	(802)
	(572)	(247)	-	(389)	(1 208)

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	(64)	(64)
Odsetki od leasingu	(10)	-	-	-	(10)
Koszty obligacji	(347)	-	-	(181)	(528)
	(357)	-	-	(245)	(602)

2.14. Podatek dochodowy od osób prawnych

2.14.1. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.
Podatek dochodowy bieżący	-	133	-	87
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	22	(23)	(2)	71
	22	110	(2)	158

2.14.2. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych z podatkowej działalności operacyjnej

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.
Zysk brutto	(14)	1 157	45	1 006
Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania				
Odsetki otrzymane	15	1 018	-	469
Inne przychody otrzymane	-	786	-	786
Amortyzacja NKUP	108	107	39	34
Reprezentacja i reklama NKUP	10	3	1	1
Podatki i opłaty NKUP	8	8	3	3
Pozostałe koszty NKUP	24	26	8	8
Koszty finansowe NKUP (odsetki, leasing, odpis wartości certyfikatów inwestycyjnych, dyskonto)	873	482	196	10
Usługi obce NKUP	15	7	-	4
Wynagrodzenia i narzuty NKUP	192	223	10	81
Koszt umorzonych udziałów	-	3 750	-	3 750
Różnice kursowe NKUP	219	58	50	58
Koszty dotyczące zysków kapitałowych	-	158	-	(190)
Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania razem	1 464	6 626	307	5 014

Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania				
Raty leasingowe i koszty usług obcych (usługi pozabilansowe)	219	154	77	60
Odsetki naliczone (bank i pożyczkobiorcy)	1 974	1 184	656	191
Odsetki od pożyczek (połączenie)	-	365	-	-
ZUS pozabilansowy	42	21	7	7
Pozostałe przychody operacyjne NP. (umorzenie udziałów, ZUS i inne)	80	4 540	-	4 536
Koszty innych lat	49	36	-	-
Różnice kursowe NP.	-	-	-	(10)
Zapłacone odsetki od pożyczek i obligacji	117	-	-	-
KUP sprzedanego ST	92	-	92	-
Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania razem	2 573	6 300	832	4 784
Dochód do opodatkowania	(1 123)	1 483	(480)	1 236
Strata z lat ubiegłych	-	-	-	-
Podstawa opodatkowania	(1 123)	1 483	(480)	1 236
Podatek dochodowy	-	133	-	87

2.14.3. Odroczonego podatku dochodowego

Na dzień	30 września 2020 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
Ujemne różnice przejściowe:				
Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań	1 167	1 033	620	430
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	490	490	490	-
Różnice kursowe niezrealizowane	219	169	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369	369
Koszty przesunięte do podatku na następny okres	523	521	570	180
Ujemne różnice przejściowe razem	2 768	2 582	2 049	979
Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:				
Strata podatkowa 2018 r. z dz. kapitałowej	820	820	820	1 356
Strata podatkowa roku bieżącego	1 122	643	-	-
Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach	1 942	1 463	820	1 356
Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	895	768	545	364
Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	895	768	545	364
Dodatnie różnice przejściowe:				
Naliczone, a nieotrzymane odsetki od należności	5 726	5 071	3 768	3 249
Różnice kursowe niezrealizowane	-	-	-	(58)
Dodatnie różnice przejściowe razem	5 726	5 071	3 768	3 191

Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 088	964	716	287
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	895	768	545	364
Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 088	964	716	287
Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	24	224	(23)
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	22	24	224	(23)

2.15. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.	od 1 stycznia 2020 r. 30 czerwca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.
<i>Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:</i>				
- poniesione w roku	13	-	23	13

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

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

	30 września 2020 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 września 2019 r.
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczące obligacji:				
- w części długoterminowej prezentowane jako inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	12	77
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	77	142	259	337
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek				
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania finansowe	335	232	131	147
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania finansowe	135	96	164	174
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji zobowiązanie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	8 639	8 639

-w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 886	8 895	117	2 180
---	-------	-------	-----	-------

2.17. Przepływy pieniężne

2.17.1. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.
Zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych	159
Zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	(338)
Wyłączenie zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu emisji obligacji	(194)
	(373)

2.17.2. Inne korekty

	od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.
Warranty subskrypcyjne	67
Pozostałe koszty finansowe	26
Korekta niepieniężnych kosztów z tytułu emisji obligacji	194
	287

2.18. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

2.18.1. Saldo rozrachunków na dzień 30 września 2020 r.

	Należności (w tym pożyczki)	Zobowiązania (w tym pożyczki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	545	765
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	1 248	3 000
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	17	9 586
Savia Karpaty Sp. z o.o.	15	-
Marathon 2 Sp. z o. o.	6 031	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	408	-
BIK Property 1 Sp. z o.o.	158	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	624	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	7 998	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	27 371	-
Themis Development Sp. z o. o.	44	-
	44 459	13 351

2.18.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 r.

	Przychody ze sprzedaży	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	624	2
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	451	18
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	149	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	132	-
BIK Property 1 Sp. z o.o.	2	5
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	2	14
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	6	20
Marathon 2 Sp. z o.o.	2	173
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	555	262
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	2	1 480
Themis Development Sp. z o. o.	344	-
	2 269	1 974

2.18.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 r.

	Zakup usług	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	88	13
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	-	53
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o. o.	-	323
	88	389

2.19. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki i zobowiązania warunkowe

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

Na dzień 30 września 2020 roku Spółka wykazuje również zastaw rejestrowy na udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. na rzecz banków.

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

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

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

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

2.20. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. wyniósł 15 osób (pracownicy umysłowi).

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

Wynagrodzenia członków Zarządu otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. 384 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 264 tys. zł, w całym roku 2019: 346 tys. zł):

- Mirosław Koszany 138 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 96 tys. zł, w całym roku 2019: 122 tys. zł),
- Roman Wąsikiewicz 246 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 168 tys. zł, w całym roku 2019: 224 tys. zł).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. 135 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 126 tys. zł, w całym roku 2019: 167 tys. zł)

- Jacek Kłeczek 21 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 18 tys. zł, w całym roku 2019: 24 tys. zł),
- Krzysztof Szewczyk 20 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 18 tys. zł, w całym roku 2019: 24 tys. zł),

- Bogumił Tokarz 19 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 18 tys. zł, w całym roku 2019: 24 tys. zł),
- Łukasz Wąsikiewicz 21 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 18 tys. zł, w całym roku 2019: 24 tys. zł),
- Łukasz Koterwa 33 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 32 tys. zł, w całym roku 2019: 42 tys. zł),
- Andrzej Hopko 21 tys. zł (w analogicznym okresie 2019 r. 22 tys. zł, w całym roku 2019: 29 tys. zł).

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

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

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

W efekcie deprecjacji polskiej waluty aktywa Grupy wyceniane w walucie EUR (głównie nieruchomości inwestycyjne) zostały wycenione na poziomie wyższym niż na dzień 31 grudnia 2019 r. W ocenie Zarządu pozytywny wpływ zmiany kursu PLN/EUR na wartość nieruchomości inwestycyjnych Grupy wyniósł 9,4 mln zł. Jednocześnie, zgodnie z polityką rachunkowości, Zarząd dokonał szacunku wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy. Zarząd zastosował konserwatywne podejście do założeń wyceny, w tym podwyższenie zastosowanych stóp kapitalizacji. Ze względu na trudne do oszacowania skutki pandemii, wyceny podlegają istotnej niepewności co do ich wartości, która nie została jeszcze oceniona. Zwiększona niepewność może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłości w niższych wycenach aktywów i zwiększonej zmienności na rynkach finansowych.

Jednocześnie, z uwagi na finansowanie nieruchomości inwestycyjnych za pomocą kredytów w walucie EUR, wzrost kursu PLN/EUR spowodował istotne zwiększenie zadłużenia kredytowego. Według oceny Zarządu negatywny wpływ zmiany kursów walut na poziom zadłużenia oraz wycenę finansowych instrumentów pochodnych, wyniósł 4,3 mln zł. W wyniku deprecjacji polskiej waluty względem EUR naruszone zostały niektóre kowenanty wymienione w umowach kredytowych dotyczących finansowania nieruchomości magazynowych, w związku z czym część zobowiązań kredytowych została zakwalifikowana jako zobowiązania krótkoterminowe. W ocenie Zarządu nie ma ryzyka wypowiedzenia umów kredytowych przez banki, nie otrzymano również od instytucji finansujących, żadnych informacji wskazujących na ryzyko konieczności przedterminowej spłaty zobowiązań kredytowych. W przypadku umowy kredytowej dotyczącej finansowania jedynej, znajdującej się w portfelu inwestycyjnym Grupy, nieruchomości handlowej żaden z zawartych w niej kowenantów nie został naruszony.

Niektóre spółki należące do Grupy skorzystały z możliwości przesunięcia w czasie rozliczenia zobowiązań z tytułu zawartych umów kredytowych. Na dzień publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego rozliczenia te zostały uregulowane.

W związku z decyzjami podjętymi przez władze RP wdrażające kolejne programy tarczy antykrzysowej chroniącej gospodarkę RP przed skutkami pandemii COVID-19 część najemców została zwolniona z opłat za wynajem powierzchni handlowych przez pewien okres (od 3 do 6 miesięcy), bądź opłaty te zostały obniżone o wartości w przedziale od 10% do 30%. W przypadku jednego z najemców powierzchni magazynowych zlokalizowanego w jednej z nieruchomości magazynowych została udzielona obniżka czynszu na poziomie 25% przez okres 6 miesięcy. Na skutek powyższego, w ocenie Zarządu, nastąpiło zmniejszenie przychodów Grupy o kwotę nie przekraczającą kwoty 400 tys. zł. Sytuacja ta nie wpłynęła jednak w sposób materialny na poziom wyceny nieruchomości komercyjnych z uwagi na przedłużenie umów najmu z najemcami korzystającymi z tymczasowych zwolnień w płatnościach czynszu najmu.

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

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

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

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 17 listopada 2020 r.