



**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**



GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 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 2019 r. do 30 września 2019 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	10
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12
Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
III. Informacje uzupełniające	49
IV. Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	53
V. Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	55
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	56
Bilans	57
Rachunek zysków i strat	60
Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	61
Rachunek przepływów pieniężnych	63
Dodatkowe informacje i objaśnienia	65

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 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	30 września 2019	31 grudnia 2018
Średni kurs eur/pln na dzień	4,3736	4,3000

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

Na dzień	30 września 2019	30 września 2019	31 grudnia 2018	31 grudnia 2018
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	137 883	31 526	122 047	28 383
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	25 367	5 800	90 175	20 971
Aktywa obrotowe	30 329	6 935	16 692	3 882
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	86 396	19 754	93 671	21 784
Zobowiązania długoterminowe	77 005	17 607	71 446	16 615
Zobowiązania krótkoterminowe	26 213	5 993	60 729	14 123
Liczba akcji w tys. szt.	4 148		4 148	

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 2019 r. do 30 września 2019 r. oraz za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,3086	4,2535

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

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	14 520	3 370	13 854	3 257
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	5 179	1 202	5 198	1 222
Zysk na działalności operacyjnej	9 193	2 134	11 639	2 736
Przychody / (koszty) finansowe netto	(6 548)	(1 520)	(4 685)	(1 101)
Zysk przed opodatkowaniem	2 645	614	7 087	1 666
Zysk netto	1 788	415	5 907	1 389
Zysk netto przypadający na właściciela jednostki dominującej	891	207	5 013	1 179
Inne całkowite dochody ogółem	(67)	(16)	6	1

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r.
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. w tys. EUR
Całkowite dochody ogółem	1 721	399	5 913	1 390
Podstawowy zysk/(strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	0,21	0,05	1,21	0,28
Rozwodniony zysk/(strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	0,21	0,05	1,20	0,28

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

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. w tys. EUR
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	879	204	6 067	1 426
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	56 157	13 034	(11 655)	(2 740)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(41 874)	(9 719)	10 651	2 504
Przepływy pieniężne razem	15 162	3 519	5 063	1 190



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

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.

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

	Nota	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.
Przychody ze sprzedaży	5	14 520	13 854	4 251	4 629
Wycena nieruchomości inwestycyjnych		5 179	5 198	3 820	(5 191)
Pozostałe przychody	6	1 359	1 883	1 347	-
Zużycie materiałów i energii		(1 792)	(1 661)	(420)	(428)
Usługi obce		(5 020)	(3 249)	(2 269)	(1 150)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracowników	7	(2 356)	(2 107)	(767)	(701)
Amortyzacja		(178)	(180)	(58)	(64)
Podatki i opłaty		(2 362)	(1 704)	(667)	(629)
Pozostałe koszty	8	(157)	(395)	(46)	(204)
Zysk na działalności operacyjnej		9 193	11 639	5 191	(3 738)
Przychody finansowe	9	82	130	53	2 319
Koszty finansowe	9	(5 802)	(4 815)	(4 646)	(1 014)
Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego	10	(828)	-	(828)	-
Przychody/(Koszty) finansowe netto		(6 548)	(4 685)	(5 421)	1 305
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-	133	781	(266)
Zysk przed opodatkowaniem		2 645	7 087	551	(2 699)
Podatek dochodowy	11	(857)	(1 180)	(257)	89
Zysk netto		1 788	5 907	294	(2 610)
Zysk netto przypadający na:					
- właścicieli jednostki dominującej		891	5 013	(150)	(2 541)
- udziały niekontrolujące		897	894	444	(69)
Zysk netto za okres sprawozdawczy		1 788	5 907	294	(2 610)
Inne całkowite dochody - pozycje, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat					
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - zmiana wartości godziwej		(83)	7	-	-
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów		16	(1)	-	-
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy		(67)	6	-	-

	Nota	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.
Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy		1 721	5 913	294	(2 610)
Całkowite dochody przypadające na					
- właścicieli jednostki dominującej		824	5 019	(150)	(2 541)
- udziały niekontrolujące		897	894	444	(69)
Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy		1 721	5 913	294	(2 610)
Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	27	0,21	1,21	(0,04)	(0,62)
Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	27	0,21	1,20	(0,04)	(0,61)

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	30 września 2019	31 grudnia 2018
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	12	356	339
Wartości niematerialne i wartość firmy	13	32	47
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17	843	803
Nieruchomości inwestycyjne	14	132 313	112 356
Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności		-	5 955
Inne długoterminowe aktywa finansowe	18	380	463
Inne inwestycje długoterminowe	19	1 075	1 057
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	2 884	1 027
Aktywa trwałe razem		137 883	122 047
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	6 420	5 108
Należności z tytułu podatku dochodowego		4	-
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	22	2 804	5 360
Inne inwestycje krótkoterminowe	23	906	1 191
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	20 195	5 033
Aktywa obrotowe razem		30 329	16 692
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	16	25 367	90 175
AKTYWA RAZEM		193 579	228 914
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	26	4 148	4 130
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowy		2 341	2 162
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(946)	(879)
Zyski zatrzymane		59 490	66 895
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		86 396	93 671
Kapitał udziałów niekontrolujących		3 965	3 068
Kapitał własny razem		90 361	96 739
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	10 881	12 677
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	28	65 310	57 911
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	29	814	858
Zobowiązania długoterminowe razem		77 005	71 446

	Nota	30 września 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30	5 336	4 947
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	28	20 877	55 678
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		-	104
Zobowiązania krótkoterminowe razem		26 213	60 729
Zobowiązania razem		103 218	132 175
PASYWA RAZEM		193 579	228 914

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujących	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.	4 130	21 363	2 162	(879)	66 895	93 671	3 068	96 739
Całkowite dochody za okres 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

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 września 2019 r.
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujących	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.	4 130	21 363	1 775	(911)	65 587	91 944	2 319	94 263
Całkowite dochody za okres sprawozdawczy								
Zysk netto	-	-	-	-	5 013	5 013	894	5 907
Inne całkowite dochody	-	-	-	6	-	6	-	6
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	6	5 013	5 019	894	5 913
Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych								
	-	-	290	-	-	290	-	290
Kapitał własny na dzień 30 września 2018 r.	4 130	21 363	2 065	(905)	70 600	97 253	3 213	100 466

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres

Nota	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	2 645	7 087
Korekty		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	178	180
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	1 821	2 315
Koszty finansowe	3 940	2 410
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(5 179)	(5 198)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(772)	(942)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(82)	1 005
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	(44)	(305)
Wycena transakcji IRS i forward	(25)	(40)
Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego	828	-
Wycena udziałów metodą praw własności	-	(133)
Pozostałe korekty	382	(152)
Podatek dochodowy zapłacony	(2 813)	(160)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	879	6 067
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy inwestycyjne	73 783	250
Spłacone pożyczki	1 426	250
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	66 655	-
Wpływy z tytułu umorzenia udziałów	4 540	-
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	1 162	-
Wydatki inwestycyjne	(17 626)	(11 905)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(14)	(14)
Poniesione nakłady na nieruchomości inwestycyjne	(4 676)	(11 351)
Nabycie udziałów spółki	(12 936)	-
Udzielone pożyczki	-	(540)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	56 157	(11 655)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy finansowe	10 598	19 583
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek, emisja weksla	587	19 525
Emisja obligacji	10 001	-
Inne wpływy finansowe	10	58

	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.
Wydatki finansowe	(52 472)	(8 932)
Splata kredytów i pożyczek	(45 055)	(6 592)
Wypłacone dywidendy	(4 148)	-
Odsetki zapłacone	(2 629)	(2 174)
Płatności leasingowe	(175)	(107)
Inne koszty finansowe	(465)	(59)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(41 874)	10 651
Przepływy pieniężne razem	15 162	5 063
Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	15 162	502
Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	5 033	7 597
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	20 195	8 099
Środki pieniężne na rachunku zastrzeżonym do dyspozycji w okresie powyżej 3 miesięcy prezentowane jako Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	4 561

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 2019 r. do 30 września 2019 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 2019 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 12 jednostek zależnych.

Na dzień 30 września 2019 r. Jednostka Dominująca posiada bezpośredni lub pośredni udział w 11 jednostkach zależnych. Jedną z nich - Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. zarządza nieruchomościami posiadanyymi przez Grupę. Dziesięć pozostałych jednostek zależnych, tj.:

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

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

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 30 września 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
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2015 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 7 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95%	95%	2018 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.*	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%*	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	47%	47%*	2013 r. metoda pełna
Themis Development Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95%	95%	2019 r. metoda pełna

- na dzień 31 grudnia 2018 r.

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

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2015 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 7 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2018 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.*	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%*	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	47%	47%*	2013 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	80%	80%	2017 r. metoda praw własności

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

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

W dniu 31 lipca 2019 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. połączenia Spółki (jako Spółki Przejmującej) ze spółką zależną Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o. (jako Spółką Przejmowaną). Połączenie Jednostki Dominującej ze Spółką Przejmowaną nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą przy

zastosowaniu uproszczonej procedury połączeniowej, bez podwyższenia kapitału zakładowego Jednostki Dominującej, jak również ze względu na fakt, że Spółka Przejmowana jest jednoosobową spółką Jednostki Dominującej oraz bez zmiany statutu Jednostki Dominującej. Połączenie następuje z dniem wpisania połączenia do rejestru właściwego według siedziby Spółki Przejmującej. Wpis ten wywołuje skutek wykreślenia Spółki Przejmowanej. Jednostka Dominująca z dniem połączenia wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej.

W dniu 20 sierpnia 2019 r. nastąpiło dobrowolne umorzenie 3.750 udziałów w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy za wynagrodzeniem w łącznej wartości 4.540 tys. zł. W tym samym dniu została podjęta uchwała NZW spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. o umorzeniu 250 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy za wynagrodzeniem w wartości 587 tys. zł- umorzenie to nastąpi z chwilą obniżenia kapitału zakładowego spółki. Ponieważ Grupa nie ma już wpływu na działalność tej spółki, nie współkontroluje jej, nie klasyfikuje jej zatem jako jednostka współzależna.

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

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

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

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

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

1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2019 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	10,85%	850 500	12,47%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%
Jacek Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Beata Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Pozostali	1 437 740	34,66%	1 704 740	24,98%
	4 148 146	100%	6 818 146	100%

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	5 008	0,12%	5 008	0,07%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 30 września 2019 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	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	850 500	12,47%

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 2019 roku, wyniki jej działalności za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2019 roku oraz przepływy pieniężne za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2019 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 2018 roku.

Istotne obszary niepewności odnośnie dokonywanych szacunków oraz osądy dokonywane przez Zarząd przy zastosowaniu MSSF UE, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w nocie 14 do sprawozdania finansowego (nieruchomości inwestycyjne).

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

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 2018.

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

Następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, weszły w życie w 2019 r.:

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

Wpływ MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy jest nieistotny, gdyż Grupa jako leasingobiorca występuje w przypadku leasingu samochodów służbowych oraz posiadając prawo wieczystego użytkowania gruntów – Grupa już we wcześniejszych okresach sprawozdawczych klasyfikowała te umowy leasingu jako leasing finansowy.

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”- nie mają znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż Grupa nie ma aktywów finansowych z opcją przedpłaty.
- KIMSF 23 „Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego”- celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi. KIMSF 23 nie miał znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.
- Zmiana w MSR 28 „Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”- jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności. Zmiany nie miały znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.
- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2015-2017 – ulepszenia do standardów MSSF 3, MSSF 11, MSR 12, MSR 23. Zmiany nie miały znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.
- Zmiany w MSR 19 „Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu” - zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie. Zmiany nie miały znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”. Nie oczekuje się, aby omawiany przejściowy standard miał znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ponieważ obejmuje on jedynie jednostki stosujące MSSF po raz pierwszy.
- MSSF 17 “Umowy Ubezpieczeniowe”. Grupa nie oczekuje, aby standard miał znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe ponieważ nie działa w branży ubezpieczeniowej.
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe” oraz do MSR 28 „Jednostki Stowarzyszone”- sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a spółką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Grupa nie oczekuje, aby zmiany miały istotny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ponieważ Grupa nie przewiduje przeprowadzania transakcji objętych zmienionymi wytycznymi.
- Zmiana do MSSF 3 „Połączenia jednostek”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8 „Definicja istotności”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

4. Segmenty operacyjne

Na dzień 30 września 2019 r. wyodrębniony jest jeden segment sprawozdawczy: najem powierzchni biurowo – magazynowych i handlowych. W związku z tym wszystkie informacje dotyczące działalności w tym segmencie zostały zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 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 (12%).

5. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	14 460	13 815	4 241	4 616
Pozostałe	60	39	10	13
	14 520	13 854	4 251	4 629

Struktura terytorialna sprzedaży

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

6. Pozostałe przychody

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.
Kary umowne	-	1 878	-	-
Rozliczenie sprzedaży nieruchomości	1 309	-	1 309	-
Pozostałe	50	5	38	-
	1 359	1 883	1 347	-

7. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.
Wynagrodzenia	(1 845)	(1 505)	(594)	(515)
Ubezpieczenia społeczne	(284)	(256)	(84)	(81)
Wycena płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	(197)	(290)	(74)	(79)
Pozostałe świadczenia	(30)	(56)	(15)	(26)
	(2 356)	(2 107)	(767)	(701)

8. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.
Inne koszty rodzajowe	(146)	(139)	(45)	(42)
Przekazanie infrastruktury	-	(161)	-	(161)
Kary umowne	-	(84)	-	-
Pozostałe	(11)	(11)	(1)	(1)
	(157)	(395)	(46)	(204)

9. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokat, pożyczek	41	90	6	31
Różnice kursowe netto	-	-	-	1 579
Wycena transakcji IRS	25	40	31	709
Pozostałe przychody finansowe	16	-	16	-
Przychody finansowe	82	130	53	2 319
Odsetki od kredytów i pożyczek, obligacji	(3 016)	(2 154)	(968)	(860)
Odsetki leasingowe	(212)	(212)	(71)	(70)
Różnice kursowe netto	(1 821)	(2 315)	(2 902)	-
Wycena transakcji IRS i forward	-	-	-	-
Pozostałe koszty finansowe	(753)	(134)	(705)	(84)
Koszty finansowe	(5 802)	(4 815)	(4 646)	(1 014)
Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego	(828)	-	(828)	-
Przychody/(Koszty) finansowe netto	(6 548)	(4 685)	(5 421)	(1 305)

10. Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego

W związku dokonany już na dzień 30 września 2019 r. umorzeniem 3.750 udziałów oraz w związku z trwającym na dzień bilansowy procesem umorzenia pozostałych 250 udziałów (umorzenie to nastąpi z chwilą obniżenia kapitału zakładowego spółki) posiadanych przez Jednostkę Dominującą w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. oraz w nawiązaniu do tego, iż na dzień bilansowy Grupa nie posiada już wpływu na działalność i, jednocześnie, nie współkontroluje działalności wspomnianej spółki, Grupa zatem nie klasyfikuje już tej spółki jako jednostka współzależna wyceniana metodą praw własności.

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

3.750 udziałów zostało umorzonych w wartości 4.540 tys. zł, co pozwoliło Grupie uzyskać ostateczny zysk na umorzeniu niniejszych udziałów w wartości 790 tys. zł. Ponieważ dotychczasowa wycena niniejszych udziałów była wyższa od wartości dokonanego ostatecznego umorzenia udziałów, Grupa w 2019 r. rozpoznała z tego tytułu stratę w wysokości 1.035 tys. zł.

Pozostałe 250 udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. wycenione było w wartości 380 tys. zł. W ramach procesu umorzenia tych udziałów Grupa otrzyma ostatecznie z tego tytułu wynagrodzenie w wysokości 587 tys. zł, a co za tym idzie, Grupa w 2019 r. rozpoznała na dzień bilansowy zysk z tytułu wyceny tych udziałów w wysokości 207 tys. zł.

11. Podatek dochodowy

11.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat

Stawka podatku dochodowego, której podlegała działalność Jednostki Dominującej i spółek z Grupy w roku 2019 wynosi 9% (poza spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.).

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.
Podatek dochodowy bieżący	(2 693)	(206)	(2 498)	(133)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	1 836	(974)	2 241	222
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat	(857)	(1 180)	(257)	89

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.
	%	%	%	%
Zysk przed opodatkowaniem	2 645	7 087	551	(2 699)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(9%) (238)	(15%) (1 063)	(9%) (50)	15% 405
Różnice przejściowe	(23%) (619)	(2%) (117)	(38%) (207)	(12%) (316)
	(32%) (857)	(17%) (1 180)	(47%) (257)	3% 89

Na dzień 30 września 2019 r. należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 4 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r. zobowiązania wynoszą 104 tys. zł).

11.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat (+/-)	16	(1)	-	-
Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach	16	(1)	-	-

12. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Zaliczka na środki trwałe	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 01.01.2018 r.	131	1 429	44	-	1 604
Zwiększenia	18	-	-	-	18
Zmniejszenia	(18)	-	-	-	(18)
Wartość brutto na dzień 31.12.2018 r.	131	1 429	44	-	1 604
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 01.01.2019 r.	131	1 429	44	-	1 604
Zwiększenia	14	132	-	34	180
Zmniejszenia	(4)	-	-	-	(4)
Wartość brutto na dzień 30.09.2019 r.	141	1 561	44	34	1 780
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 01.01.2018	(118)	(907)	(44)	-	(1 069)
Zwiększenia	(26)	(188)	-	-	(214)
Zmniejszenia	18	-	-	-	18
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2018	(126)	(1 095)	(44)	-	(1 265)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 01.01.2019	(126)	(1 095)	(44)	-	(1 265)
Zwiększenia	(18)	(145)	-	-	(163)
Zmniejszenia	4	-	-	-	4
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30.09.2019	(140)	(1 240)	(44)	-	(1 424)

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa	Zaliczka na środki trwałe	Razem
Wartość netto					
Na dzień 01.01.2018 r.	13	522	-	-	535
Na dzień 31.12.2018 r.	5	334	-	-	339
Na dzień 01.01.2019 r.	5	334	-	-	339
Na dzień 30.09.2019 r.	1	321	-	34	356

Zabezpieczenia

Na dzień 30 września 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. żadne rzeczowe aktywa trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia poza środkami trwałymi w leasingu, które są zabezpieczeniem tychże umów.

Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 30 września 2019 r. 321 tys. zł (na 31 grudnia 2018 r. 334 tys. zł).

Grupa nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych w ramach leasingu operacyjnego.

13. Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2018 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2018 r.	17	133	150
Wartość brutto na dzień 01.01.2019 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30.09.2019 r.	17	133	150
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018 r.	-	(84)	(84)
Amortyzacja za okres	-	(19)	(19)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2018 r.	-	(103)	(103)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019 r.	-	(103)	(103)
Amortyzacja za okres	-	(15)	(15)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2019 r.	-	(118)	(118)
Wartość netto			
Na dzień 01.01.2018 r.	17	49	66
Na dzień 31.12.2018 r.	17	30	47
Na dzień 01.01.2019 r.	17	30	47
Na dzień 30.09.2019 r.	17	15	32

14. Nieruchomości inwestycyjne

14.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Stan na 1 stycznia	404	417
Wydatki poniesione na nieruchomości inwestycyjne w budowie	4 150	7 683
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(1 200)	(7 535)
Przekazanie infrastruktury	-	(161)
Stan na koniec okresu	3 354	404

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie na dzień 30 września 2019 r. o wartości 3 354 tys. zł z czego 404 tys. zł dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Kraków III, 2.905 tys. zł dotyczy nakładów na inwestycję magazynową BIK Park Wrocław I.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. nieruchomości inwestycyjne w budowie wynoszą 404 tys. zł., a całość tych nakładów dotyczyła nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Kraków III

Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według kosztu wytworzenia. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 r. nie było kosztów finansowania zewnętrznego uwzględnianego w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie (w 2018 roku 181 tys. zł).

14.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Stan na 1 stycznia	111 952	192 305
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	1 200	7 535
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	4 743	2 287
Grunt w zakupionej spółce Themis Development Sp. z o.o.	11 064	-
Zmiana prezentacji – przeniesienie na aktywa dostępne do sprzedaży	-	(90 175)
Stan na koniec okresu	128 959	111 952

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

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 2018 r., za wyjątkiem wyceny nieruchomości gruntowej w Kątach Wrocławskich, która to została wyceniona przez rzeczoznawcę na dzień 30 czerwca 2019 r. (Grupa zakupiła w pierwszym półroczu 2019 r. udziały w spółce Themis Development Sp. z o.o., która to jest właścicielem gruntu).

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. miała miejsce zmiana kursu EUR/PLN - wzrost kursu z poziomu 4,3000 EUR/PLN do poziomu 4,3736 EUR/PLN tj. deprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR 0,0736 PLN. Wzmocnienie 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 2019 r. 4.743 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 2019 r.:

Nieruchomość	Wartość księgowa na 30.09.2019 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stoпа kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 742	770	Od € 3,56 do € 10,46 /m2 (€ 5,40 /m2)	8,50%
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	30 611	26	Od € 2,70 d € 9,66 /m2 (€ 3,68 /m2)	7,25%
Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)- obiekt handlowy	44 969	936	Od € 4,17 do € 24,01 /m2 (€ 9,66 /m2)	8,0%

na 31 grudnia 2018 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa na 31.12.2018 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 907	774	Od € 3,50 do € 10,29 /m2 (€ 5,17 /m2)	8,50%
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	29 670	-	Od € 2,65 do € 9,50 /m2 (€ 3,60 /m2)	7,25%
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	43 215	1 161	Od € 4,10 do € 23,63 /m2 (€ 9,89 /m2)	8,0%

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Bielsku – Białej o wartości godziwej na dzień 30 września 2019 r. 103.322 tys. zł (31 grudnia 2018 r.: 100.792 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

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

Nieruchomość	Wartość księgowa na 30.09.2019 r.		Wartość księgowa na 31.12.2018 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2017 r.	3 230	615	3 230	615
Żórawina	5 380	-	5 380	-
Kąty Wrocławskie	14 680	-	-	-

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

Nieruchomości inwestycyjna w Kątach Wrocławskich o wartości godziwej na dzień 30 września 2019 r. 14.680 tys. zł jest objęta hipoteką jako zabezpieczenie emisji obligacji.

Nieruchomość niewynajmowana – grunt w Żórawinie będący własnością spółki celowej, jest na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nieruchomością rolną w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego. Nieruchomość ta jest objęta Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żórawina (Uchwała nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014 r.), które wskazuje na przeznaczenie nieruchomości jako strefy rozwoju dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej i usługowej. Jednak na dzień sporządzania sprawozdania z sytuacji finansowej nieruchomość ta nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania

Przestrzennego, co zgodnie z obecnym brzmieniem Ustawy o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, powoduje ograniczenia w zbywaniu przedmiotowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę charakter i cechy przedmiotowej nieruchomości, jej najbliższe otoczenie w postaci istniejącego już w pobliżu centrum logistycznego, zjazdu Wrocław – Wschód z przebiegającej w pobliżu autostrady A4, jest ona postrzegana przez rynek nieruchomości jako tereny z potencjałem pod przyszłe zagospodarowanie poprzez zabudowę magazynową lub produkcyjną. Spółka celowa Emitenta nabywając przedmiotową nieruchomość, traktowała i nadal traktuje ją jako inwestycję długoterminową z przeznaczeniem na cel zgodny zarówno ze Studium Zagospodarowania Przestrzennego, jak i charakterem otoczenia.

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

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

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

Wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów netto na dzień nabycia:

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

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

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

Spółka Themis Development Sp. z o.o. nie wygenerowała w okresie od daty jej nabycia do dnia 30 września 2019 r. żadnych przychodów ze sprzedaży. Strata netto spółki za wskazany okres wynosi (442) tys. zł.

16. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Stan na 1 stycznia	90 175	-
Zmiana prezentacji – przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	-	90 175
Sprzedaż aktywa	(65 244)	-
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	436	-
Stan na koniec okresu	25 367	90 175

W związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości (podpisanej przez Grupę w dniu 10 kwietnia 2019 r.) dotyczącej:

- przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półtangi, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali magazynowo -biurowej, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków,

Grupa już na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 r. przekwalifikowała ww. aktywa nieruchomościowe prezentowane dotychczas jako *Nieruchomości Inwestycyjne do Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*. Wartość godziwa tego aktywa została określona na podstawie ceny aktywa wynikającej z zawartej przedwstępnej umów sprzedaży (poziom 3).

W dniu 27 sierpnia 2019 r. Grupa sprzedała aktywo trwale dostępne do sprzedaży w ramach umowy sprzedaży nieruchomości dotyczącej przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali nr 1, nr 3 i nr 4, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków za kwotę 15.246 tys. euro netto.

na 30 września 2019 r:

	Wartość godziwa na 30.09.2019 r.
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtangi)- obiekt magazynowo- biurowy	25 367

na 31 grudnia 2018 r:

	Wartość godziwa na 31.12.2018 r.
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtangi)- obiekt magazynowo- biurowy	24 931
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	65 244

Aktywa trwale dostępne do sprzedaży- nieruchomości w Krakowie, o wartości godziwej na dzień 30 września 2019 r. 25.367 tys. zł (31 grudnia 2018 r. 90.175 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

17. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Na wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych składają się wartości kosztów związanych z pozyskaniem umów najmu rozliczanych w czasie trwania tych umów (766 tys. zł) oraz rozliczane w czasie koszty emisji obligacji (77 tys. zł).

18. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 30 września 2019 r. o wartości 380 tys. zł (31 grudnia 2018 r.: 463 tys. zł).

19. Inne inwestycje długoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 30 września 2019 r. 1.075 tys. zł (na 31.12.2018 r. 1.057 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu). Depozyty będące zabezpieczeniem umowy kredytowej udzielonej na finansowanie nieruchomości podlegającej sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży), Grupa prezentuje jako Inne inwestycje krótkoterminowe.

20. Podatek odroczony

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

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

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Nieruchomości inwestycyjne	846	155	(11 967)	(14 562)	(11 121)	(14 407)
Różnice kursowe	301	184	(33)	(97)	268	87
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 116	1 068	(459)	(556)	657	512
Leasing finansowy	547	557	-	-	547	557
Pozostałe	167	130	(184)	(314)	(17)	(184)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 669	1 785	-	-	1 669	1 785
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	4 646	3 879	(12 643)	(15 529)	(7 997)	(11 650)
Kompensata	(1 762)	(2 852)	1 762	2 852	-	-
Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	2 884	1 027	(10 881)	(12 677)	(7 997)	(11 650)

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane w rachunku zysków lub strat oraz w innych całkowitych dochodach.

Wartość netto					
	1 stycznia 2019 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o w nabytej spółce	30 września 2019 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(14 407)	1 907	-	1 379	(11 121)
Różnice kursowe	87	181	-	-	268
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	512	145	-	-	657
Leasing finansowy	557	(10)	-	-	547
Pozostałe	(184)	151	16	-	(17)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 785	(538)	-	422	1 669
	(11 650)	1 836	16	1 801	(7 997)

Wartość netto				
	1 stycznia 2018 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	31 grudnia 2018 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(11 115)	(3 292)	-	(14 407)
Różnice kursowe	(185)	272	-	87
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	186	326	-	512
Leasing finansowy	443	114	-	557
Pozostałe	86	(315)	45	(184)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 033	752	-	1 785
	(9 552)	(2 143)	45	(11 650)

20.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty straty. Na dzień 30 września 2019 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto (po uwzględnieniu odpisu aktualizującego), które według szacunków Spółki mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 8.825 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 9.465 tys. zł).

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	1 813	3 158
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	810	142
Pozostałe należności i inne aktywa	3 797	1 808
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6 420	5 108

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe są przedstawione w kwotach netto. Na dzień 30 września 2019 r. odpis aktualizujący należności wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 380 tys. zł).

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

W 2019 r. w ramach pozycji Pozostałe należności i inne aktywa wykazana jest 2.150 tys. zł kwot zatrzymanych związanych z rozliczeniem transakcji sprzedaży Centrum Logistycznego Sosnowiec I.

22. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują 2.804 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.

23. Inne inwestycje krótkoterminowe

Inne inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 30 września 2019 r. 319 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).

W związku umorzeniem większości udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. oraz w związku z tym, iż na dzień 30 września 2019 r. Grupa nie posiada już wpływu na działalność i, jednocześnie, nie współkontroluje działalności wspomnianej spółki, nie klasyfikuje jej zatem jako jednostka współzależna wyceniana metodą praw własności. W dniu 20 sierpnia 2019 r. została podjęta uchwała NZW spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. o umorzeniu pozostałych 250 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy za wynagrodzeniem w wartości 587 tys. zł- umorzenie to nastąpi z chwilą obniżenia kapitału zakładowego spółki. Grupa prezentuje zatem wartość posiadanych udziałów w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. jako inwestycje krótkoterminową o wartości godziwej równej wartości należnego wynagrodzenia z tytułu umorzenia udziałów.

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Środki pieniężne w kasie	2	8
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	3 182	3 081
Lokaty krótkoterminowe	17 011	1 944
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	20 195	5 033

25. Aktywa warunkowe

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

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

W związku z podpisaniem w maju br. porozumienia pomiędzy Grupą a firmą AWBUD S.A. regulującego między innymi kwestie ostatecznej wysokości naliczonej kary umownej i określającego ją na kwotę 1.878 tys. zł, Grupa na dzień 30 września 2019 r. nie wykazuje żadnego aktywa warunkowego.

26. Kapitał własny

Kapitał podstawowy z uwzględnieniem niezarejestrowanej na dzień bilansowy emisji akcji

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

Na dzień 30 września 2019 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.048.146 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

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

Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi. Z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.818.146 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji daje prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 11 grudnia 2018 roku Zarząd Spółki, na podstawie obowiązującego w Spółce programu motywacyjnego oraz w ramach realizacji wymiany warrantów serii A1 na akcje serii J przez osoby uprawnione z tych warrantów, przydzielił 18.146 akcji zwykłych na okaziciela serii J, które zostały uprzednio w całości opłacone przez osoby uprawnione. Wydanie akcji serii J nastąpiło w dniu 8 marca 2019 roku poprzez zapisanie tych akcji na rachunkach maklerskich osób uprawnionych.

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:

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

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

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

realizacji Programu przewidzianych jest 23.000 Akcji. Maksymalnie, uczestnicy Programu mogą otrzymać w danym roku realizacji Programu:

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

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

Dnia 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 września 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 117 tys. zł od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 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 80 tys. zł w okresie od lutego 2019 r. do 30 września 2019 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 Subskskrypcyjnych 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 Subskskrypcyjnych serii A oznaczonych jako A2 tj. 10.349 została przydzielona w dniu kluczowym pracownikom – Uczestnikom Programu Motywacyjnego.

Kapitał rezerwowy

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

Dywidenda

W okresie 2018 r. Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy.

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

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

27. Zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2019 r. oraz na dzień 30 września 2018 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	30 września 2019 r.	30 września 2018 r.
Zysk/(strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	891	5 013
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku podstawowego na akcję	4 148 146	4 130 000
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku rozwodnionego na akcję	4 195 176	4 173 197
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	0,21	1,21
rozwodniony	0,21	1,20

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

28.1. Zobowiązania długoterminowe

	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Zabezpieczone kredyty	47 637	48 938
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 453	1 411
Pożyczki od pozostałych jednostek	5 053	4 903
Obligacje	8 639	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 528	2 659
Zobowiązania długoterminowe	65 310	57 911

28.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	13 198	54 992
Obligacje	2 180	-
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	764	686
Zobowiązanie z tytułu dywidendy	4 148	-
Zobowiązanie wekslowe	587	-
Zobowiązania krótkoterminowe	20 877	55 678

W związku z zawartą przez Grupę przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości, zobowiązanie kredytowe związane z finansowaniem tej inwestycji oraz zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego wieczystego użytkowania gruntu zostały przekwalifikowane na dzień 31 grudnia 2018 r. z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych i na dzień 30 września 2019 r. są nadal prezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych.

28.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 30.09.2019 r. (w tys. PLN)	Wartość zobowiązania na 31.12.2018 r. (w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	9 715	10 155
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029*	10 617	11 098
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	kredyt spłacony**	-	41 452
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	22 875	23 261
Wycena transakcji IRS dla kredytu inwestycyjnego od Pekao SA	nd	EURIBOR 1M	2021	252	277
Kredyt inwestycyjny od Alior Bank S.A.	EUR	EURIBOR3M + marża	2032	17 376	17 687
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,5%	2020	3 711	3 600
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,5%	2020	1 342	1 303
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,5%	2020	1 453	1 411
Razem kredyty i pożyczki				67 341	110 244

* zapadalność kredytu wynikająca z zapisów umowy kredytowej to rok 2029. Ze względu na zawartą przez Grupę przedwstępłą 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

** Grupa sprzedała nieruchomość inwestycyjną finansowaną niniejszym kredytem i w momencie transakcji sprzedaży nastąpiła całkowita spłata kredytu bankowego

28.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 września 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy oraz zobowiązania warunkowe w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 r. nie nastąpiły zmiany we wspomnianych zabezpieczeniach i zobowiązaniach warunkowych w stosunku do tych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 r, za wyjątkiem wygaśnięcia poręczenia cywilnego udzielonego przez Jednostkę Dominującą, jako zabezpieczenie spłaty kredytu nieodnawialnego udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. przez Bank Ochrony Środowiska S.A.- w czerwcu 2019 r. spółka ta spłaciła całkowicie ww. kredyt bankowy oraz wygaśnięcia zabezpieczeń umowy kredytu udzielonej na finansowanie nieruchomości w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.- nieruchomość została w sierpniu br. sprzedana, a w ramach tej transakcji został spłacony kredyt hipoteczny.

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

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. na dzień bilansowy nie spełniała niektórych kowenantów wymienionych w umowach kredytowych. Ze względu na transakcję sprzedaży nieruchomości kredytowanej niniejszym kredytem, Grupa wykazuje to zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe.

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., Marathon 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 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 (dotyczącej sprzedaży nieruchomości Centrum logistyczne Sosnowiec I), zapewnienia, które jest nieprawdziwe, niepoprawne, niekompletne lub wprowadzające w błąd oraz ewentualnych roszczeń z tytułu niewynajętych pomieszczeń (gwarancja wynajmu), Jednostka Dominująca udzieliła poręczenia na rzecz spółki MIR Poland Sp. z o.o. z siedzibą do kwoty 18.753 tys. euro. Poręczenie zostało udzielone do dnia 27 sierpnia 2024 roku.

W 2019 roku spółka Themis Development Sp. z o.o. zawarła z Powiatem Wrocławskim umowę, w której to spółka zobowiązuje się do opracowania projektu oraz realizacji przebudowy układu drogowego. Przebudowa ta jest związana z realizowaną inwestycją dotyczącą budowy hali magazynowo -produkcyjnej (BIK Park Wrocław I w Kątach Wrocławskich). W ramach tej umowy spółka zobowiązała się do pokrycia wszelkich wydatków związanych z realizacją tego projektu. Umowny termin zakończenia opisanych powyżej prac został określony na dzień 31 marca 2021 roku. Realizacja tego zobowiązania została zabezpieczona wystawionym przez spółkę wekslem na rzecz Powiatu Wrocławskiego. Szacunkowe nakłady na realizację tego procesu będą wynosić ok. 1,2 mln zł.

28.5. 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.

W dniu 18 października 2019 r. (po dniu bilansowym), w wyniku podpisanego w sierpniu br. porozumienia z obligatariuszem, Spółka dokonała częściowego przedterminowego wykupu 2 tys. obligacji serii A o wartości nominalnej 1 tys. zł każda, dokonując zapłaty łącznej kwoty 2.054 tys. zł, w tym wyliczonych na dzień wypłaty (a nie zapłaconych do dnia wypłaty) odsetek oraz premii z tytułu wykupywanych 2 tys. obligacji.

28.6. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
do 1 roku	764	686
od 2 do 5 lat	226	352
powyżej 5 lat	2 302	2 307
	3 292	3 345

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa wieczystego użytkowania gruntów, którego wartość księgowa wynosi 2.990 tys. zł na dzień 30 września 2019 r. (3.152 tys. zł na dzień 31 grudnia 2018 r.) oraz środków transportu, których wartość księgowa wynosi na dzień 30 września 2019 r. 321 tys. zł (na 31 grudnia 2018 r.: 334 tys. zł).

29. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	814	858

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

30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

30.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
do 1 roku	725	1 380

30.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	610	316
Zobowiązania inwestycyjne	3 967	2 553
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	34	698
	4 611	3 567

31. Instrumenty finansowe

31.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe

30 września 2019 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 918	30 329	32 247
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	20 195	20 195
Należności z tytułu dostaw i usług, podatków	843	6 424	7 267
Inne długo i krótkoterminowe aktywa finansowe	-	2 804	2 804
Inne inwestycje długo i krótkoterminowe	1 075	906	1 981
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	380	-	380
	2 298	30 329	32 627

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

Zobowiązania finansowe

30 września 2019 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	(63)	(189)	(252)
<i>Transakcja IRS</i>	(63)	(189)	(252)
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(66 061)	(26 024)	(92 085)
<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków</i>	-	(1 335)	(1 335)
<i>Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego</i>	(2 528)	(764)	(3 292)
<i>Zobowiązania z tytułu pożyczek, zobowiązanie wekslowe</i>	(6 506)	(587)	(7 093)
<i>Zobowiązania kredytowe</i>	(47 574)	(13 009)	(60 583)
<i>Zobowiązania z tytułu obligacji</i>	(8 639)	(2 180)	(10 819)
<i>Zobowiązanie z tytułu dywidendy</i>	-	(4 148)	(4 148)
<i>Pozostałe zobowiązania</i>	(814)	(4 001)	(4 815)
	(66 124)	(26 213)	(92 337)

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

31.2. 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.

32. Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne na stopę procentową

W 2016 r. Grupa zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota nominalna transakcji wyniosła 6.065 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2021 r.). Ujemna wycena instrumentu na dzień 30 września 2019 r. wynosiła 252 tys. zł (na dzień 31.12.2018 r. ujemna wycena wynosiła 277 tys. zł, dane wejściowe poziom 2, zmiana wyceny prezentowana w wyniku finansowym w *Przychodach finansowych*). Wartość wyceny instrumentu prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

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

33. 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 różnicowanej 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 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 39.675 tys. zł, z czego 10.836 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 26.385 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 2.454 tys. zł po upływie 5 lat.

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

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

Na dzień 30 września 2019 r. Grupa posiada zobowiązanie umowne wynikające z umowy pomiędzy spółką Themis Development Sp. z o.o., a firmą Atlas Ward Polska Sp. z o.o. Umowa ta dotyczy zlecenia na realizację przez wykonawcę w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji w postaci budowy I etapu Centrum Logistycznego w Nowej Wsi Wrocławskiej (gmina Kąty Wrocławskie) w systemie „pod klucz” polegającej na budowie hali magazynowo – produkcyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wykonaniu prac projektowych, wykonaniu robót budowlanych oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu. Wynagrodzenie Atlas Ward Polska Sp. z o.o. za wykonanie przedmiotu umowy zostało ustalone na kwotę 44.847 tys. zł netto. Zakończenie całości prac wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do dnia 31.03.2020 r.

Przyszłe zobowiązanie umowne opisane powyżej wynosi na dzień 30 września 2019 r. 42.459 tys. zł netto.

35. Transakcje z podmiotami powiązanymi

35.1. 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 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 453	1 411

Zobowiązane wekslowe	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	587	1 394

Należności z tytułu dostaw i usług	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	-	10

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Walteo Sp. z o.o. SK	14	29
Mirosław Koszany ProUp Consulting	4	8

35.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązаныmi

1 stycznia 2019 r. – 30 września 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.	-	-	-	-	(43)
Walteo Sp. z o.o. SK	-	-	-	(197)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(135)	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(155)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	55	32	-	-	(828)
	55	32	-	(487)	(871)

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

35.3. 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 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	30 września 2018 r.
Mirostaw Koszany	261	276	209
Roman Wąsikiewicz	365	479	380
	626	755	589

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

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

Wynagrodzenia i inne świadczenia	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	30 września 2018 r.
Jacek Kłeczek	179	254	194
Krzysztof Szewczyk	165	214	159
Łukasz Wąsikiewicz	18	25	18
Bogumił Tokarz	46	63	48
Łukasz Koterwa	32	42	32
Andrzej Hopko	22	30	24
	462	628	475

Pożyczki udzielone Członkom Zarządów i organów nadzoru

W 2019 r. i 2018 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 współnikami). Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie udzielały też powyższym osobom zaliczek, gwarancji czy poręczeń.

Programy motywacyjne kadry kierowniczej

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

Dnia 24 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. i 20 czerwca 2016 r.– uchwały te zostały opisane w nocie 26.

36. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w roku kończącym się	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Pracownicy umysłowi	20	19

37. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 24 października 2019 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. podpisała z MIR Poland Sp. z o.o. aneks nr 2 do przedwstępnej umowy przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półtangi- Centrum logistyczne Kraków II. Na podstawie niniejszego aneksu wydłużony został m.in. termin zawarcia umowy sprzedaży z dnia 31 października 2019 roku do dnia 31 marca 2020 roku.

W dniu 4 listopada 2019 r., spółka Themis Development Sp. z o.o. otrzymała podpisane ze strony BNP Paribas Polska S.A. kluczowe warunki finansowania przeznaczonego dla spółki ("Term Sheet"). Finansowanie zostanie udzielone w formie kredytu terminowego budowlanego (konwertowanego docelowo na kredyt inwestycyjny) w wysokości do kwoty 72,7 mln zł oraz kredytu terminowego obrotowego na sfinansowanie płatności VAT w wysokości 14 mln zł- pod warunkiem zawarcia akceptowalnej dokumentacji dotyczącej finansowania oraz ustanowieniu stosownych zabezpieczeń na rzecz Kredytodawcy. Planowane do pozyskania finansowanie zostanie przeznaczone na finansowanie inwestycji spółki polegającej na budowie Centrum Logistycznego w Nowej Wsi Wrocławskiej. Finansowanie planowane jest na maksymalny okres:

- w zakresie kredytu inwestycyjnego - 6 lat;
- w zakresie kredytu na VAT - do 25 miesięcy.

Obie strony niezwłocznie podejmą negocjacje w celu ustalenia szczegółowych warunków umowy pozyskania finansowania przez spółkę.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Artur Kuliński
Dyrektor finansowy
Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

Kraków, dnia 13 listopada 2019 r.

III. Informacje uzupełniające

1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń w III kwartale 2019 r.

W dniu 11 lipca 2019 r. spółka Themis Development Sp. z o.o. (Inwestor) zawarła ze spółką Atlas Ward Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (Wykonawca) umowę, której przedmiotem jest realizacja przez Wykonawcę w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji w postaci budowy I etapu Centrum Logistycznego w Nowej Wsi Wrocławskiej (gmina Kąty Wrocławskie) w systemie „pod klucz” polegającej na budowie hali magazynowo – produkcyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wykonaniu prac projektowych, wykonaniu robót budowlanych oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu. Wynagrodzenie Atlas Ward Polska Sp. z o.o. za wykonanie przedmiotu umowy zostało ustalone na kwotę 44.847 tys. zł netto. Zakończenie całości prac wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do dnia 31.03.2020 r.

W dniu 25 lipca 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Jednostki Dominującej za rok obrotowy 2018 oraz przeznaczenia części zysków wypracowanych w latach poprzednich na wypłatę dywidendy. Zgodnie z postanowieniami uchwały wysokość dywidendy wynosi 8.296 tys. zł.

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 tys. euro netto.

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 2019 r.

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

- wysokość dywidendy wynosi 8.296 tys. zł,
- wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję Jednostki Dominującej wynosi 2,00 zł,
- liczba akcji Emitenta objętych dywidendą wynosi 4.148.146,
- dzień dywidendy został wyznaczony na 6 sierpnia 2019 roku,
- wypłata dywidendy nastąpi w dwóch transzach:
 - pierwsza transza w kwocie 4.148 tys. zł tj. 1,00 zł na jedną akcję - w dniu 30 sierpnia 2019 r. oraz
 - druga transza w kwocie 4.148.tys. zł tj. 1,00 zł (jeden złoty) na jedną akcję - w dniu 31 października 2019 r.

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

W III kwartale 2019 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 2019 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 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), Jednostka Dominująca udzieliła poręczenia na rzecz spółki MIR Poland Sp. z o.o. z siedzibą do kwoty 18.752 tys. euro. Poręczenie zostało udzielone do dnia 27 sierpnia 2024 roku.

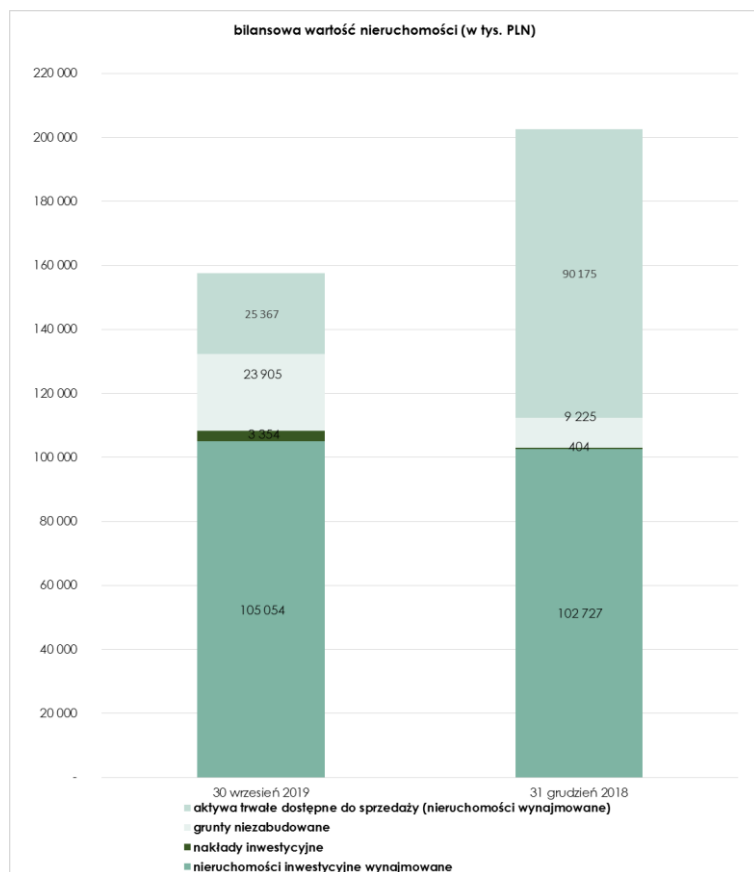
10. Inne informacje istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę

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.

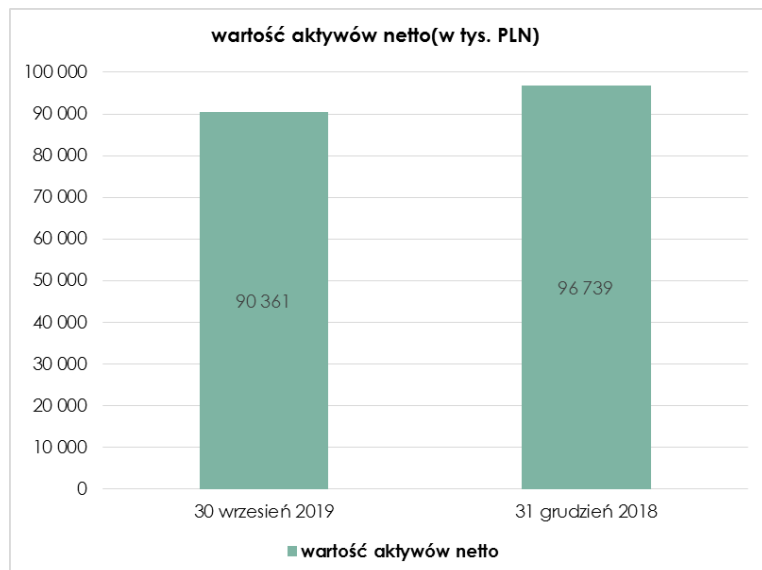
Grupa zleca wyceny nieruchomości niezależnym rzeczoznawcom raz do roku. Grupa zleca wyceny nieruchomości niezależnym rzeczoznawcom raz do roku. Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2018 r. Na dzień 30 września 2019 r. Zarząd dokonał aktualizacji parametrów wyceny poszczególnych nieruchomości wynajmowanych (metoda dochodowa) oraz aktualizacji na skutek zmiany kursu EUR/PLN. Dodatkowo nieruchomość gruntowa w Kątach Wrocławskich została wyceniona przez rzeczoznawcę na dzień 30 czerwca 2019 r. w wartości 14.680 tys. zł (Grupa zakupiła w pierwszym półroczu 2019 r. udziały w spółce Themis Development Sp. z o.o., która to jest właścicielem niniejszego gruntu).

W dniu 27 sierpnia 2019 roku Spółka dokonała sprzedaży aktywa trwałego dostępnego do sprzedaży w ramach umowy sprzedaży nieruchomości dotyczącej przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu (Centrum logistyczne Sosnowiec I) za kwotę 15.246 tys. EUR netto. W związku z powyższymi wartość nieruchomości na dzień 30 września 2019 roku spadła o 65.244 tys. zł w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2018 roku.



Wartość aktywów netto

Wartość aktywów netto na dzień 30 września 2019 r. spadła w stosunku do dnia 31 grudnia 2018 r. o 6.378 tys. zł tj. o 7 %. Spadek ten jest spowodowany dokonywaną w 2019 r. wypłatą dywidendy w wysokości 8.296 tys. zł.



11. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięcie 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, w tym wynik z przeszacowania poniesionych nakładów inwestycyjnych na realizację inwestycji BIK Park Wrocław I,
- 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 2019 r., 31 grudnia 2018 r. oraz 30 września 2018 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Średni kurs eur/pln na dzień	4,3736	4,3000

Wybrane dane bilansowe jednostkowego sprawozdania finansowego w przeliczeniu na euro:

Na dzień	30 września 2019 r.	30 września 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2018 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN <i>przekształcone</i>	w tys. EUR <i>przekształcone</i>
Aktywa trwałe	94 054	21 505	89 740	20 870
Aktywa obrotowe	9 086	2 077	4 809	1 118
Kapitał (fundusz) własny	83 227	19 029	90 278	20 995
Rezerwy na zobowiązania	287	66	244	57
Zobowiązania długoterminowe	12 338	2 821	3 635	845
Zobowiązania krótkoterminowe	7 288	1 666	392	91
Liczba akcji w tys. szt.	4 148		4 148	

Do przeliczenia danych jednostkowego rachunku zysków i strat oraz do przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. oraz za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,3086	4,2535

Wybrane dane rachunku zysków lub strat w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN <i>przekształcony</i>	w tys. EUR <i>przekształcony</i>
Przychody netto ze sprzedaży	2 641	613	2 509	590
Koszty działalności operacyjnej	(2 924)	(679)	(2 553)	(600)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(283)	(66)	(44)	(10)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(283)	(66)	(44)	(10)
Przychody (koszty) finansowe netto	1 440	334	628	148
Zysk (strata) brutto	1 157	269	584	137
Zysk (strata) netto	1 047	243	444	104

Wybrane dane sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. w tys. PLN <i>przekształcony</i>	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. w tys. EUR <i>przekształcony</i>
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	(76)	(18)	(1 272)	(299)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(743)	(172)	(362)	(85)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	6 022	1 398	(90)	(21)
Przepływy pieniężne netto razem	5 203	1 208	(1 724)	(405)



BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki **Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna**, NIP:6761109914 za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 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 nastąpiło połączenie spółek- spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ze spółką zależną Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o. (nota 2.1).

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 2018. 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 2019 r.	30 czerwca 2019 r. przekształcone*	31 grudnia 2018 r. przekształcone*	30 września 2018 r. przekształcone*
Aktywa trwale		94 054	103 299	89 740	86 140
Wartości niematerialne i prawne	2.2	15	20	30	34
Inne wartości niematerialne i prawne		15	20	30	34
Rzeczowe aktywa trwale	2.3	334	336	280	316
Środki trwałe		301	336	280	316
urządzenia techniczne i maszyny		-	1	3	5
środki transportu		301	335	277	311
Zaliczki na środki trwałe		33	-	-	-
Inwestycje długoterminowe	2.4	93 264	102 404	89 133	85 519
Długoterminowe aktywa finansowe	2.4.1	93 264	102 404	89 133	85 519
w jednostkach powiązanych	2.4.2	93 264	98 404	85 133	81 036
- udziały lub akcje		61 426	61 426	61 426	61 420
- udzielone pożyczki		31 838	36 978	23 707	19 616
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2.4.2	-	4 000	4 000	4 483
- udziały lub akcje		-	4 000	4 000	4 000
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-	-	483
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		441	539	297	271
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.15.3	364	397	297	271
Inne rozliczenia międzyokresowe		77	142	-	-
Aktywa obrotowe		9 086	2 388	4 809	8 176
Należności krótkoterminowe	2.5	1 278	1 733	1 384	2 614
Należności od jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		1 272	1 711	1 361	2 596
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2.5.1	1 272	1 711	1 361	2 596
- do 12 miesięcy		1 272	1 711	1 361	2 596
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	5	5	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2.5.2	-	5	5	-
- do 12 miesięcy		-	5	5	-
Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		6	17	18	18
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2.5.3	6	6	7	7
- do 12 miesięcy		6	6	7	7
z tytułu podatków dotacji		-	11	11	11

	Nota	30 września 2019 r.	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone*</i>	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone*</i>	30 września 2018 r. <i>przekształcone*</i>
Inwestycje krótkoterminowe	2.6	7 428	255	3 369	5 529
Krótkoterminowe aktywa finansowe		7 428	255	3 369	5 529
w pozostałych jednostkach	2.6.1	-	-	1 394	861
- udzielone pożyczki		-	-	1 394	861
- udziały lub akcje		250	-	-	-
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2.6.2	7 178	255	1 975	4 668
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		30	239	31	28
- inne środki pieniężne		7 148	16	1 944	4 640
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.7	380	400	56	33
AKTYWA RAZEM		103 140	105 687	94 549	94 316

PASYWA	Nota	30 września 2019 r.	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone*</i>	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone*</i>	30 września 2018 r. <i>przekształcone*</i>
Kapitał (fundusz) własny	2.8	83 227	90 601	90 278	89 970
Kapitał (fundusz) podstawowy		4 148	4 148	4 130	4 130
Kapitał (fundusz) zapasowy w tym nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji))		77 415	85 100	85 055	85 055
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		21 363	21 363	21 363	21 363
Zysk (strata) z lat ubiegłych		617	543	438	341
Zysk (strata) netto		-	610	-	-
		1 047	200	655	444
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		19 913	15 086	4 271	4 346
Rezerwy na zobowiązania		287	249	244	382
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.15.3	287	249	244	382
Zobowiązania długoterminowe		12 338	12 234	3 635	3 614
Wobec jednostek powiązanych	2.9.1	3 552	3 432	3 429	3 385
Wobec pozostałych jednostek	2.10.1	8 786	8 802	206	229
inne zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		147	163	206	229
		8 639	8 639	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	2.12	7 288	2 603	392	350
Wobec pozostałych jednostek		7 288	2 603	392	350
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		2 180	2 178	-	-
inne zobowiązania finansowe z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		4 910	185	97	101
- do 12 miesięcy		47	82	143	117
- do 12 miesięcy		47	82	143	117
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		151	158	152	127
inne		-	-	-	5
PASYWA RAZEM		103 140	105 687	94 549	94 316

* przekształcenie danych porównawczych zostało opisane w nocie 2.1

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) za okres

	Nota	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcony*</i>	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcony*</i>
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi		2 641	2 509	913	803
- w tym od jednostek powiązanych		2 610	2 470	908	790
Przychody netto ze sprzedaży produktów		2 641	2 509	913	803
- od jednostek powiązanych		2 610	2 470	908	790
- od pozostałych jednostek		31	39	5	13
Koszty działalności operacyjnej		(2 924)	(2 553)	(940)	(847)
Koszty w układzie rodzajowym		(2 924)	(2 553)	(940)	(847)
Amortyzacja		(139)	(141)	(45)	(51)
Zużycie materiałów i energii		(72)	(77)	(24)	(29)
Usługi obce		(727)	(597)	(233)	(209)
Podatki i opłaty		(82)	(22)	(18)	(11)
- pozostałe podatki i opłaty		(82)	(22)	(18)	(11)
Wynagrodzenia		(1 376)	(1 097)	(445)	(362)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(445)	(541)	(151)	(165)
Pozostałe koszty rodzajowe		(83)	(78)	(24)	(20)
Zysk/ (Strata) ze sprzedaży		(283)	(44)	(27)	(44)
Pozostałe przychody operacyjne		-	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne		-	-	-	-
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		(283)	(44)	(27)	(44)
Przychody finansowe	2.13	2 290	722	1 343	259
Odsetki		1 420	715	483	240
- w tym od jednostek powiązanych		1 386	629	481	209
- w tym od jednostek pozostałych		34	86	2	31
Zysk ze zbycia inwestycji		788	-	788	-
Inne		82	7	72	19
Koszty finansowe	2.14	(850)	(94)	(310)	(23)
Odsetki		(602)	(72)	(206)	(23)
- w tym od jednostek powiązanych		(64)	(62)	(23)	(20)
Inne		(248)	(22)	(104)	-
Zysk brutto		1 157	584	1 006	192
Podatek dochodowy	2.15.1	(110)	(140)	(158)	(44)
Zysk netto		1 047	444	848	148

* przekształcenie danych porównawczych zostało opisane w nocie 2.1

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres

	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone*</i>	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcone*</i>
Kapitał własny na początek okresu (BO)	90 278	88 557	88 557
Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	90 278	88 557	88 557
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	4 130	4 130	4 130
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	18	-	-
Zwiększenia z tytułu połączenia	-	5	5
Zmniejszenia z tytułu połączenia	-	(5)	(5)
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	4 148	4 130	4 130
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	85 055	83 840	83 840
Zmiany kapitału zapasowego	(7 640)	1 215	1 215
Zwiększenia (z tytułu)	45	1 655	1 655
- podział zysku	45	536	536
- kapitał z połączenia	-	1 119	1 119
Zmniejszenia (z tytułu)	(7 685)	(440)	(440)
- wypłata dywidendy	(7 685)	-	-
- kapitał z połączenia	-	(440)	(440)
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	77 415	85 055	85 055
Pozostałe kapitały (fundusz) rezerwowe na początek okresu	438	51	51
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	179	387	290
Zwiększenia (z tytułu)	197	387	290
- warranty subskrypcyjne	197	369	290
- opłacone akcje	-	18	-
Zmniejszenia (z tytułu)	(18)	-	-
- opłacone akcje	(18)	-	-
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	617	438	341
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	655	536	536
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	655	536	536
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	655	536	536
Zwiększenia	-	-	-
Zmniejszenia (z tytułu)	(655)	(536)	(536)
- wypłata dywidendy	(610)	-	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy	(45)	(536)	(536)
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-

	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone*</i>	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcone*</i>
Wynik netto	1 047	655	444
Zysk netto	1 047	610	423
Korekta o wynik z połączenia	-	45	21
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	83 227	90 278	89 970
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	83 227	81 982	89 970

* przekształcenie danych porównawczych zostało opisane w nocie 2.1

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) za okres

	Nota	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcony*</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) netto		1 047	444
Korekty razem		(1 123)	(1 716)
Amortyzacja		139	141
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		10	22
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(818)	(643)
Strata/(zysk) z działalności inwestycyjnej		(788)	(7)
Zmiana stanu rezerw		43	122
Zmiana stanu należności		105	(1 608)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(96)	1
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2.18.1	(53)	(33)
Inne korekty	2.18.2	335	289
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(76)	(1 272)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		14 535	355
Z aktywów finansowych, w tym:		14 535	355
w jednostkach powiązanych		8 569	50
- spłata udzielonych pożyczek krótkoterminowych		7 763	50
- odsetki		806	-
w pozostałych jednostkach		5 966	305
- spłata udzielonych pożyczek krótkoterminowych		1 345	245
- odsetki		80	60
- wpływ z umorzenia udziałów		4 541	-
Wydatki		(15 278)	(717)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(13)	(12)
Na aktywa finansowe, w tym		(15 265)	(705)
w jednostkach powiązanych		(15 265)	(165)
w pozostałych jednostkach		-	(540)
- udzielone pożyczki krótkoterminowe		-	(540)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(743)	(362)

	Nota	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcony*</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy			
		10 672	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych		10 587	-
Inne wpływy finansowe		85	-
Wydatki			
		(4 650)	(90)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(4 146)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(147)	(80)
Odsetki		(357)	(10)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		6 022	(90)
Przepływy pieniężne netto razem			
		5 203	(1 724)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych			
		5 203	(1 724)
Środki pieniężne na początek okresu			
		1 975	6 392
Środki pieniężne na koniec okresu			
		7 178	4 668

* przekształcenie danych porównawczych zostało opisane w nocie 2.1

2. Dodatkowe informacje i objaśnienia

2.1. Przekształcenie danych porównawczych

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

W związku z opisanym powyżej połączeniem, w niniejszym sprawozdaniu finansowym dane porównawcze na dzień 30 czerwca 2019 r., 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień 30 września 2018 r. oraz za okres 9 miesięcy 2018 r. podlegają przekształceniu do stanu uwzględniającego połączenie ww. spółek.

Stan na 30 września 2018 r.

Bilans na dzień

AKTYWA	30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>	30 września 2018 r. <i>dane pierwotne</i>
Aktywa trwałe	86 140	85 398
Inwestycje długoterminowe	85 519	84 779
Długoterminowe aktywa finansowe	85 519	84 779
w jednostkach powiązanych	81 036	80 296
- udziały lub akcje	61 420	61 403
- udzielone pożyczki	19 616	18 893
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	271	269
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	271	269
Aktywa obrotowe	8 176	8 159
Należności krótkoterminowe	2 614	2 598
Należności od jednostek powiązanych	2 596	2 591
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 596	2 591
- do 12 miesięcy	2 596	2 591
Należności od pozostałych jednostek	18	7
z tytułu podatków dotacji	11	-
Inwestycje krótkoterminowe	5 529	5 528
Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 529	5 528
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 668	4 667
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	28	27
AKTYWA RAZEM	94 316	93 557

	30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>	30 września 2018 r. <i>dane pierwotne</i>
PASYWA		
Kapitał (fundusz) własny	89 970	89 270
Kapitał (fundusz) zapasowy w tym	85 055	84 376
Zysk (strata) netto	444	423
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 346	4 287
Rezerwy na zobowiązania	382	324
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	382	324
Zobowiązania krótkoterminowe	350	349
Wobec pozostałych jednostek	350	349
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	117	116
- do 12 miesięcy	117	127
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	127	5
inne	5	-
PASYWA RAZEM	94 316	93 557

Rachunek zysków lub strat za okres

	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcony</i>	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>dane pierwotne</i>	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcony</i>	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>dane pierwotne</i>
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 509	2 499	803	799
- w tym od jednostek powiązanych	2 470	2 461	790	787
Koszty działalności operacyjnej	(2 553)	(2 539)	(847)	(842)
Koszty w układzie rodzajowym	(2 553)	(2 539)	(847)	(842)
Usługi obce	(597)	(583)	(209)	(204)
Zysk/ (Strata) ze sprzedaży	(44)	(40)	(44)	(43)
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej	(44)	(40)	(44)	(43)
Przychody finansowe	722	692	259	248
Odsetki	715	685	240	229
- w tym od jednostek powiązanych	629	600	209	202
- w tym od jednostek pozostałych	86	85	31	27
Zysk brutto	584	558	192	182
Podatek dochodowy	(140)	(135)	(44)	(41)
Zysk netto	444	423	148	141

Rachunek przepływów pieniężnych za okres

	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>dane pierwotne</i>
Zysk (strata) netto	444	423
Korekty razem	(1 716)	(1 686)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(643)	(614)
Zmiana stanu rezerw	122	95
Zmiana stanu należności	(1 608)	(1 604)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1	-

	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>dane pierwotne</i>
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(33)	(9)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 272)	(1 263)
Przepływy pieniężne netto razem	(1 724)	(1 715)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(1 724)	(1 715)
Środki pieniężne na początek okresu	6 392	6 382
Środki pieniężne na koniec okresu	4 668	4 667

Stan na 31 grudnia 2018 r.**Bilans na dzień**

AKTYWA	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	31 grudnia 2018 r. <i>dane pierwotne</i>
Aktywa trwałe	89 740	88 988
Inwestycje długoterminowe	89 133	88 381
Długoterminowe aktywa finansowe	89 133	88 381
w jednostkach powiązanych	85 133	84 381
- udziały lub akcje	61 426	61 408
- udzielone pożyczki	23 707	22 973
Aktywa obrotowe	4 809	4 793
Należności krótkoterminowe	1 384	1 371
Należności od jednostek powiązanych	1 361	1 359
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 361	1 359
- do 12 miesięcy	1 361	1 359
Należności od pozostałych jednostek	18	7
z tytułu podatków dotacji	11	-
Inwestycje krótkoterminowe	3 369	3 366
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 369	3 366
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 975	1 972
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	31	28
AKTYWA RAZEM	94 549	93 781
PASYWA		
Kapitał (fundusz) własny	90 278	89 554
Kapitał (fundusz) zapasowy w tym	85 055	84 376
Zysk (strata) netto	655	610
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 271	4 227
Rezerwy na zobowiązania	244	210
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	244	210
Zobowiązania krótkoterminowe	392	382
Wobec pozostałych jednostek	392	382
inne zobowiązania finansowe	97	96
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	143	142

AKTYWA	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	31 grudnia 2018 r. <i>dane pierwotne</i>
- do 12 miesięcy	143	142
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	152	144
PASYWA RAZEM	94 549	93 781

Stan na 30 czerwca 2019 r.

Bilans na dzień

AKTYWA	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone</i>	30 czerwca 2019 r. <i>dane pierwotne</i>
Aktywa trwałe	103 299	102 554
Inwestycje długoterminowe	102 404	101 659
Długoterminowe aktywa finansowe	102 404	101 659
w jednostkach powiązanych	98 404	97 659
- udziały lub akcje	61 426	61 408
- udzielone pożyczki	36 978	36 251
Aktywa obrotowe	2 388	2 361
Należności krótkoterminowe	1 733	1 719
Należności od jednostek powiązanych	1 711	1 708
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 711	1 708
- do 12 miesięcy	1 711	1 708
Należności od pozostałych jednostek	17	6
z tytułu podatków dotacji	11	-
Inwestycje krótkoterminowe	255	242
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	255	242
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	239	226
AKTYWA RAZEM	105 687	104 915
PASYWA		
Kapitał (fundusz) własny	90 601	89 831
Kapitał (fundusz) zapasowy w tym	85 100	84 376
Zysk (strata) netto	200	154
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 086	15 084
Zobowiązania krótkoterminowe	2 603	2 601
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	82	80
- do 12 miesięcy	82	80
PASYWA RAZEM	105 687	104 915

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto		
1 stycznia 2019 r.	128	128
Zwiększenia	-	-
30 września 2019 r.	128	128
Umorzenie		
1 stycznia 2019 r.	(98)	(98)
Zwiększenia	(15)	(15)
30 września 2019 r.	(113)	(113)
Wartość netto		
1 stycznia 2019 r.	30	30
30 września 2019 r.	15	15

2.3. Rzeczowe aktywa trwałe

2.3.1. Zmiana środków trwałych

	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto				
1 stycznia 2019 r.	155	671	4	830
Zwiększenia	13	132	-	145
Zmniejszenia	(4)	-	-	(4)
30 września 2019 r.	164	803	4	971
Umorzenie				
1 stycznia 2019 r.	(152)	(394)	(4)	(550)
Zwiększenia	(16)	(108)	-	(124)
Zmniejszenia	4	-	-	4
30 września 2019 r.	(164)	(502)	(4)	(670)
Wartość netto				
1 stycznia 2019 r.	3	277	-	280
30 września 2019 r.	-	301	-	301

Spółka na dzień 30 września 2019 roku wykazuje środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu w wartości netto 301 tys. zł.

2.3.2. Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 r. wyniósł 13 tys. zł (w całym 2018 r.: 18 tys. zł). Spółka w okresie sprawozdawczym dokonała wpłaty 33 tys. zł na środek trwały w leasingu finansowym.

2.4. Inwestycje długoterminowe

2.4.1. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość brutto		
1 stycznia 2019 r.	89 133	89 133
Zwiększenia	16 761	16 761
Zmniejszenia	12 630	12 630
30 września 2019 r.	93 264	93 264
Wartość netto		
1 stycznia 2019 r.	89 133	89 133
30 września 2019 r.	93 264	93 264

2.4.2. Długoterminowe aktywa finansowe

w jednostkach powiązanych	30 września 2019 r.	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone</i>	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>
Udziały lub akcje	61 426	61 426	61 426	61 420
Udzielone pożyczki	31 838	36 978	23 707	19 616
	93 264	98 404	85 133	81 036
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	30 września 2019 r.	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone</i>	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>
Udziały lub akcje	-	4 000	4 000	4 000
Inne długoterminowe aktywa finansowe (certyfikaty inwestycyjne)	-	-	-	483
	-	4 000	4 000	4 483

2.4.3. Przeszacowanie wartości długoterminowych aktywów trwałych

Wartość dokonanych w ciągu roku obrotowego przeszacowań wartości długoterminowych aktywów niefinansowych wyniosła 1.184 tys. zł i wynika ona ze zwiększenia wartości należności z tytułu odsetek od pożyczek.

2.4.4. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone bezpośrednio

Stan na 30 września 2019 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	4 403	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 2019 r. i za okres 1 stycznia 2019 r. – 30 września 2019 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	405	-	(1 061)	14 138	2 684
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	14 556	794	-	(795)	14 555	2 487
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	15 311	(962)	853	(1 904)	13 298	4 805
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	5 800	(118)	2 079	-	7 761	2 260
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	1 050	66	33	(1 468)	(319)	504
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	1 800	(19)	4 496	(866)	5 411	-

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

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 5 Sp. z o.o.	4 400	(163)	-	(733)	3 504	-
Marathon 2 Sp. z o.o.	50	(258)	5	(2 499)	(2 702)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	5	(755)	-	(19)	(769)	-

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 września 2019 r. i za okres 1 stycznia 2019 r. – 30 września 2019 r.

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	9 238	1 838	-	112	29 448
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	490	11 654	-	342	29 032
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	-	563	-	2 616	13 935
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	24 920	1 789	314	168	35 140
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	597	47	-	171	326
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	146	1	-	-	5 558
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	340	17	-	22	3 885
Marathon 2 Sp. z o.o.	12 304	2	-	-	9 673
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	16 631	-	-	-	15 866

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).

W dniu 20 sierpnia 2019 r. nastąpiło dobrowolne umorzenie 3.750 udziałów w spółce współzależnej- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy za wynagrodzeniem w łącznej wartości 4.540 tys. zł. W tym samym dniu została podjęta uchwała NZW spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. o umorzeniu 250 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy za wynagrodzeniem w wartości 587 tys. zł- umorzenie to nastąpi z chwilą obniżenia kapitału zakładowego spółki. Ponieważ Spółka na nie ma już wpływu na działalność spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o., nie współkontroluje jej, na dzień 30 września 2019 r. nie klasyfikuje jej zatem jako jednostka współzależna.

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone pośrednio

Stan na 30 września 2019 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 2019 r. i za okres 1 stycznia 2019 r. – 30 września 2019 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	944	2 474	9 101	16 063	3 236
Themis Development Sp. z o.o.	400	924	37 636	(25 039)	13 921	-

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 września 2019 r. i za okres 1 stycznia 2019 r. – 30 września 2019 r.

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Savia Karpaty Sp. z o.o.	23 751	1 463	-	21	45 229
Themis Development Sp. z o.o.	2 235	2 288	-	345	18 783

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 2019 r.

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

2.5. Należności krótkoterminowe

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

	30 września 2019 r.	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone</i>	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>
<i>O okresie spłaty</i>				
Nieprzetereiminowane (bieżące)	729	878	1 170	2 141
Przetereiminowane do 1 miesiąca	292	296	191	230
Przetereiminowane od 1 do 3 miesięcy	251	537	-	225
Przetereiminowane od 3 do 6 miesięcy	-	-	-	-
Stan należności netto	1 272	1 711	1 361	2 596

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

	30 września 2019 r.	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone</i>	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>
<i>O okresie spłaty</i>				
Nieprzetereiminowane (bieżące)	-	5	-	-
Przetereiminowane do 1 miesiąca	-	-	5	-
Stan należności netto	-	5	5	-

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

	30 września 2019 r.	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone</i>	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>
<i>O okresie spłaty</i>				
Do 12 miesięcy	6	6	7	7
Przetereiminowane powyżej 1 roku	369	369	369	369
	375	375	376	376
Stan należności brutto	375	375	376	376
Odpis aktualizujący wartość należności	(369)	(369)	(369)	(369)
Stan należności netto	6	6	7	7

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

	Pozostałe jednostki
1 stycznia 2019 r.	369
30 września 2019 r.	369

2.6. Inwestycje krótkoterminowe

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

	30 września 2019 r.	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone</i>	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>
Udzielone pożyczki	-	-	1 394	861

2.6.2. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 września 2019 r.	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone</i>	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	30	239	31	28
Inne środki pieniężne	7 148	16	1 944	4 640
	7 178	255	1 975	4 668

2.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	30 września 2019 r.	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone</i>	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>
Ubezpieczenia	14	25	30	13
Prenumerata	4	1	5	1
Pozostałe (reklama, VAT naliczony do odliczenia)	11	21	8	19
Przedpłata	13	1	13	-
Koszty obligacji	338	352	-	-
	380	400	56	33

2.8. Kapitał własny

Struktura własności kapitału zakładowego

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2019 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	10,85%	850 500	12,47%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%
Jacek Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Beata Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Pozostali	1 437 740	34,66%	1 704 740	24,98%
	4 148 146	100%	6 818 146	100%

Na dzień 30 września 2019 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.048.146 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

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

Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi. Z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.818.146 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji daje prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 11 grudnia 2018 roku Zarząd Spółki, na podstawie obowiązującego w Spółce programu motywacyjnego oraz w ramach realizacji wymiany warrantów serii A1 na akcje serii J przez osoby uprawnione z tych warrantów, przydzielił 18.146 akcji zwykłych na okaziciela serii J, które zostały uprzednio w całości opłacone przez osoby uprawnione. Wydanie akcji serii J nastąpiło w dniu 8 marca 2019 roku poprzez zapisanie tych akcji na rachunkach maklerskich osób uprawnionych. Podwyższenie kapitału zakładowego wynikające z ww. zdarzenia zostało już na dzień 30 września 2019 r. zarejestrowane w Sądzie.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 30 września 2019 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	5 008	0,12%	5 008	0,07%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 30 września 2019 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	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	850 500	12,47%

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 2018 r. nastąpiło końcowe rozliczenie Programu Motywacyjnego za pierwszy rok jego obowiązywania, zostało przyznanych 18.146 warrantów, zamienionych na akcje.

W dniu 25 lipca 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Jednostki Dominującej za rok obrotowy 2018 oraz przeznaczenia części zysków wypracowanych w latach poprzednich na wypłatę dywidendy. Zgodnie z postanowieniami uchwały wysokość dywidendy wynosi 8.296 tys. zł,

2.9. Zobowiązania długoterminowe

2.9.1. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	30 września 2019 r.
Przypadające do spłaty	
Powyżej 1 roku do 3 lat	3 552

W pozycji *Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych* na dzień bilansowy Spółka wykazuje kwotę pożyczki otrzymanej od podmiotu powiązanego w wysokości 812 tys. euro (tys. zł):

- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczki wg umowy 230 tys. euro (udzielono 204 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty 31 grudnia 2021 r., pozostało do spłaty 165 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 647 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).

2.10. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

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

- obligacje zabezpieczone na okaziciela, nie posiadające formy dokumentu,
- wartość nominalna jednej obligacji: 1,00 tys. zł.
- cena emisyjna jednej obligacji: 0,94 tys. zł ,
- wielkość emisji: 10.639 obligacji, o łącznej wartości nominalnej 10.639 tys. zł,
- cel emisji: środki pozyskane z emisji obligacji zostały w całości przeznaczone na udzielenie pożyczki spółce zależnej– Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. w kwocie 10.000 tys. zł, która została następnie w całości przeznaczona na realizację zamierzeń inwestycyjnych,
- oprocentowanie: zmienne, według stopy procentowej równej 3-miesięcznej stawce WIBOR (WIBOR 3M) powiększonej o marżę,
- termin wykupu: 2 lata,
- obligacje są zbywalne,
- termin płatności odsetek: w okresach kwartalnych,

- prawo żądania przedterminowego wykupu przez obligatariuszy: w przypadku zajścia określonych zdarzeń, typowych dla tego typu instrumentów finansowych, obligatariusze będą uprawnieni do przedstawienia obligacji do przedterminowego wykupu,
- prawo żądania przedterminowego wykupu przez Spółkę: Spółka jest uprawniona do przedterminowego wykupu całości lub części obligacji w każdym czasie istnienia obligacji,
- zabezpieczenie obligacji: zabezpieczenia nie odbiegają od powszechnie stosowanych na rynku przy emisji tego rodzaju instrumentów finansowych.

W sierpniu 2019 r. Grupa podpisała porozumienie z jedynym obligatariuszem posiadającym obligacje Jednostki Dominującej, na podstawie którego Grupa dokona w dniu 18 października 2019 r. 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 wyliczonymi na dzień 18 października 2019 roku w wysokości 34 tys. zł oraz premią z tytułu wykupu w wysokości 20 tys. zł tj. w łącznej wysokości 2.054 tys. zł.

2.10.1. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

Inne zobowiązania finansowe (leasing finansowy i odsetki) oraz z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	30 września 2019 r.
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 2 lat	8 749
Powyżej 2 do 5 lat	37
	8 786
<i>Przypadające do spłaty do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)</i>	7 288

2.11. Zmiany istotnych wartości szacunkowych

Na dzień	30 września 2019 r.	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone</i>	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	483
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	364	397	297	271
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	287	249	244	382
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369	369

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 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 2018 r.

2.12. Zobowiązania krótkoterminowe

2.12.1. Inne zobowiązania finansowe

W dniu 20 sierpnia 2019 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych wyemitowała weksel własny zupełny na kwotę 587 tys. zł do spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

W ramach zobowiązań krótkoterminowych Spółka wykazuje zobowiązanie wobec akcjonariuszy z tytułu wypłaty dywidendy w kwocie 4.148 tys. zł (nota 2.8).

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

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 47 tys. zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. (dane przekształcone)

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	5	25	-	-	30
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	-	-	-	629	629
Odsetki od lokat bankowych	56	-	-	-	56
	61	25	-	629	715

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

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)

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. (dane przekształcone)

	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	-	-	-	(62)	(62)
Odsetki od leasingu	(10)	-	-	-	(10)
	(10)	-	-	(62)	(72)

2.15. Podatek dochodowy od osób prawnych

2.15.1. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcony</i>	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcony</i>
Podatek dochodowy bieżący	133	50	87	11
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	(23)	90	71	33
	110	140	158	44

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

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcony</i>	od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcony</i>
Zysk brutto	1 157	584	1 006	192
Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania				
Odsetki otrzymane	1 018	1	469	-
Inne przychody otrzymane	786	-	786	-
Amortyzacja NKUP	107	103	34	34
Reprezentacja i reklama NKUP	3	3	1	-
Podatki i opłaty NKUP	8	5	3	3
Pozostałe koszty NKUP	26	16	8	6
Koszty finansowe NKUP (odsetki, leasing, odpis wartości certyfikatów inwestycyjnych)	482	150	10	(152)
Usługi obce NKUP	7	-	4	-
Wynagrodzenia NKUP	223	317	81	86
Koszt umorzonych udziałów	3 750	-	3 750	-
Różnice kursowe NKUP	58	-	58	-
Koszty dotyczące zysków kapitałowych	158	-	(190)	-
Koszty spółki łączonej NKUP	-	158	-	158
Przychody podatkowe spółki łączonej	-	10	-	10
Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania razem	6 626	763	5 014	145
Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania				
Raty leasingowe i koszty usług obcych (usługi pozabilansowe)	154	108	60	30
Odsetki naliczone (bank i pożyczkobiorcy)	1 184	625	191	86
Odsetki od pożyczek (połączenie)	365	-	-	-
ZUS pozabilansowy	21	20	7	6
Pozostałe przychody operacyjne NP. (umorzenie udziałów i inne)	4 540	-	4 536	-
Wynik na sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych	-	63	-	63
Koszty roku 2019	36	-	-	-
Przychody spółki łączonej NP.	-	187	-	187
Koszty podatkowe spółki łączonej	-	13	-	13
Różnice kursowe NP.	-	-	(10)	(114)
Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania razem	6 300	1 016	4 784	271
Dochód do opodatkowania	1 483	331	1 236	66
Strata z lat ubiegłych	-	-	-	-
Podstawa opodatkowania	1 483	331	1 236	66
Podatek dochodowy	133	50	87	11

2.15.3. Odroczonego podatek dochodowy

Na dzień	30 września 2019 r.	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone</i>	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>
Ujemne różnice przejściowe:				
Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań	430	575	359	335
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	-	-	-	1 065
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369	369
Koszty przesunięte do podatku na następny okres	180	-	42	21
Ujemne różnice przejściowe razem	979	944	770	1 790
Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:				
Strata podatkowa 2018 r. z dz. kapitałowej	1 356	1 198	1 198	-
Strata podatkowa 2019 r. z dz. kapitałowej	-	348	-	-
Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach	1 356	1 546	1 198	-
Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	364	397	297	269
Korekta brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku odroczonego z połączenia	-	-	-	2
Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	364	397	297	271
Dodatnie różnice przejściowe:				
Naliczone, a nieotrzymane odsetki od należności	3 249	2 759	2 332	2 159
Różnice kursowe niezrealizowane	(58)	10	-	-
Dodatnie różnice przejściowe razem	3 191	2 769	2 332	2 159
Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	287	249	210	324
Korekta rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	34	58
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	364	397	297	271
Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	287	249	244	382
Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(23)	(95)	(75)	90
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	(23)	(95)	(75)	90

2.16. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.	od 1 stycznia 2019 r. 30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone</i>	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>
<i>Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:</i>				
- poniesione w roku	13	9	18	18

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

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

	30 września 2019 r.	30 czerwca 2019 r. <i>przekształcone</i>	31 grudnia 2018 r. <i>przekształcone</i>	30 września 2018 r. <i>przekształcone</i>
Należności z tytułu pożyczek udzielonych:				
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji długoterminowe aktywa finansowe	31 838	36 978	23 707	19 616
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	1 394	861
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczące obligacji:				
- w części długoterminowej prezentowane jako inne rozliczenia międzyokresowe	77	142	-	-
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	337	352	-	-
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek				
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania finansowe	147	163	206	229
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania finansowe	174	185	97	101
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	2 180	2 178	-	-

2.18. Przepływy pieniężne

2.18.1. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.
Zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych	(324)
Zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	(144)
Wyłączenie zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu emisji obligacji	415
	(53)

2.18.2. Inne korekty

	od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r.
Warranty subskrypcyjne	197
Przychody z tytułu poręczenia	(82)
Korekta niepieniężnych kosztów z tytułu emisji obligacji	220
	335

2.19. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

2.19.1. Saldo rozrachunków na dzień 30 września 2019 r.

	Należności (w tym pożyczki)	Zobowiązania (w tym pożyczki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	652	721
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	793	2 831
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	215	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	14	-
Marathon 2 Sp. z o. o.	5 798	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	340	-
BIK Property 1 Sp. z o.o.	146	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	597	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	7 874	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	16 631	-
Themis Development Sp. z o. o.	50	-
	33 110	3 552

2.19.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 r.

	Przychody ze sprzedaży	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	513	1
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	463	16
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	1 029	176
Savia Karpaty Sp. z o.o.	112	-
BIK Property 1 Sp. z o.o.	2	5
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	2	8
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	6	20
Marathon 2 Sp. z o.o.	2	178
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	355	284
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	2	698
Themis Development Sp. z o.o.	124	-
	2 610	1 386

2.19.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 r.

	Zakup usług	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	86	13
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	-	51
	86	64

2.20. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki i zobowiązania warunkowe

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. nastąpiły zmiany w zabezpieczeniach i zobowiązaniach warunkowych Spółki w stosunku do tych wykazanych w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 r. Zmiany te związane są z zabezpieczeniem emisji obligacji na rzecz funduszu, który objął emisję:

- 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.

2.21. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. wyniósł 15 osób (pracownicy umysłowi).

2.22. 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 2019 r. do 30 września 2019 r. 264 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 174 tys. zł, w całym roku 2018: 259 tys. zł):

- Mirosław Koszany 96 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 98 tys. zł, w całym roku 2018: 128 tys. zł),
- Roman Wąsikiewicz 168 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 76 tys. zł, w całym roku 2018: 131 tys. zł).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. 126 tys. zł ((w analogicznym okresie 2018 r. 128 tys. zł, w całym roku 2018: 169 tys. zł)

- Jacek Kłeczek 18 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 18 tys. zł, w całym roku 2018: 24 tys. zł),
- Krzysztof Szewczyk 18 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 18 tys. zł, w całym roku 2018: 24 tys. zł),
- Bogumił Tokarz 18 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 18 tys. zł, w całym roku 2018: 24 tys. zł),
- Łukasz Wąsikiewicz 18 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 18 tys. zł, w całym roku 2018: 25 tys. zł),
- Łukasz Koterwa 32 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 32 tys. zł, w całym roku 2018: 42 tys. zł),
- Andrzej Hopko 22 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 24 tys. zł, w całym roku 2018: 30 tys. zł).

W latach 2019 i 2018 nie udzielano pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 13 listopada 2019 r.