



**BIURO INWESTYCJI  
KAPITAŁOWYCH**



# **BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.**

JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY  
za rok 2016 r.

## Spis treści

<b>I.</b>	<b>Liść Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy.....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Wybrane dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....</b>	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b>SPRAWOZDANIE FINANSOWE za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. ....</b>	<b>8</b>
	Oświadczenie Zarządu .....	9
1.	Dane identyfikujące Spółkę .....	10
1.1.	Nazwa Spółki .....	10
1.2.	Siedziba Spółki .....	10
1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym.....	10
1.4.	Podstawowy przedmiot i czas działalności Spółki .....	10
1.5.	Okres objęty sprawozdaniem finansowym .....	10
1.6.	Założenie kontynuacji działalności .....	10
2.	Znaczące zasady rachunkowości.....	10
2.1.	Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....	10
2.2.	Przychody i koszty .....	11
2.3.	Przychody odsetkowe .....	11
2.4.	Przychody z tytułu dywidend.....	11
2.5.	Rachunek przepływów pieniężnych .....	11
2.6.	Wartości niematerialne i prawne .....	11
2.7.	Środki trwałe .....	11
2.8.	Inwestycje.....	12
2.8.1.	Inwestycje w nieruchomości.....	12
2.8.2.	Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach powiązanych .....	12
2.9.	Trwała utrata wartości aktywów .....	12
2.10.	Leasing finansowy.....	13
2.11.	Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe.....	13
2.12.	Kapitały własne .....	13
2.13.	Rozliczenia międzyokresowe .....	13
2.14.	Rezerwy na zobowiązania .....	13
2.15.	Podatek dochodowy .....	13
2.16.	Różnice kursowe.....	14
2.17.	Instrumenty finansowe .....	14
2.17.1.	Klasyfikacja instrumentów finansowych.....	14
2.17.2.	Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych .....	15
2.17.3.	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu .....	15
2.17.4.	Pożyczki udzielone i należności własne.....	15
2.17.5.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży .....	15

2.17.6.	Zobowiązania finansowe .....	16
2.17.7.	Rachunkowość zabezpieczeń .....	16
3.	Wskazanie i objaśnienie różnic w wartości ujawnionych danych oraz istotnych różnic dotyczących przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, pomiędzy sprawozdaniem finansowym i danymi porównawczymi, sporządzonymi zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości, a odpowiednio sprawozdaniem finansowym i danymi porównawczymi, które zostałyby sporządzone zgodnie z MSR. ....	16
	Bilans .....	17
	Rachunek zysków i strat za okres .....	19
	Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres .....	21
	Rachunek przepływów pieniężnych za okres .....	22
	Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	24
1.	Wartości niematerialne i prawne .....	24
2.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	24
2.1.	Zmiana środków trwałych .....	24
2.2.	Środki trwałe w budowie .....	25
3.	Inwestycje długoterminowe .....	25
3.1.	Zmiana stanu inwestycji długoterminowych .....	25
3.2.	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych .....	25
3.3.	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale .....	25
3.4.	Przeszacowanie wartości długoterminowych aktywów trwałych .....	25
3.5.	Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych .....	26
4.	Należności krótkoterminowe .....	28
4.1.	Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych 28	
4.2.	Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	28
4.3.	Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług .....	28
5.	Inwestycje krótkoterminowe .....	28
5.1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych .....	28
5.2.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne .....	29
6.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe .....	29
7.	Kapitał własny .....	29
7.1.	Struktura własności kapitału zakładowego .....	29
7.2.	Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy .....	30
8.	Zobowiązania długoterminowe .....	30
8.1.	Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych .....	30
8.2.	Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek .....	31
9.	Zobowiązania krótkoterminowe .....	31
10.	Struktura przychodów ze sprzedaży .....	31
11.	Inne przychody operacyjne .....	31

12. Przychody odsetkowe (w tym wynikające z dłużnych instrumentów finansowych oraz pożyczek udzielonych i należności własnych).....	32
13. Koszty odsetkowe (w tym wynikające z zaciągniętych zobowiązań finansowych) .....	32
14. Podatek dochodowy od osób prawnych.....	33
14.1. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych .....	33
14.2. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych.....	33
14.3. Odroczony podatek dochodowy .....	34
15. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.....	35
16. Pozycje przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie .....	35
17. Składniki aktywów lub zobowiązań prezentowane w więcej niż jednej pozycji bilansu .....	36
18. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych .....	36
18.1. Zysk z działalności inwestycyjnej .....	36
18.2. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek) .....	36
18.3. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych .....	36
19. Transakcje z jednostkami powiązаныmi .....	37
19.1. Saldo rozrachunków na dzień bilansowy .....	37
19.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym.....	37
19.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym .....	38
20. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi .....	38
21. Zatrudnienie .....	38
22. Wynagrodzenia oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.....	38
23. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne 38	
24. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego .....	39
25. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym .....	39
26. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.....	39
27. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki oraz zobowiązania warunkowe .....	39
28. Działalność zaniechana .....	39
29. Informacje o instrumentach finansowych .....	40
29.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	40
29.2. Charakterystyka instrumentów finansowych.....	41
29.3. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.....	41
29.4. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej.....	42
29.5. Informacje na temat ryzyka kredytowego .....	42
<b>IV. Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2016 r. ....</b>	<b>43</b>

## I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy

### Szanowni Akcjonariusze,

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

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

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

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

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

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

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

Z Wyrazami Szacunku,

Mirośław Koszany

Prezes Zarządu

## II. Wybrane dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

Do przeliczenia bilansu jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

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

Wybrane dane bilansowe jednostkowego sprawozdania finansowego w przeliczeniu na euro:

Na dzień	31 grudnia 2016	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015	31 grudnia 2015
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	65 014	14 696	66 639	15 637
Aktywa obrotowe	27 050	6 114	6 814	1 599
Kapitał własny	87 970	19 885	68 572	16 091
Rezerwy na zobowiązania	272	61	1 037	243
Zobowiązania długoterminowe	3 568	807	3 419	802
Zobowiązania krótkoterminowe	254	57	425	100
Liczba akcji w tys. szt.	4 130	4 130	3 000	3 000

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

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

Wybrane dane rachunku zysków lub strat w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	2 444	559	2 323	555
Koszty działalności operacyjnej	(2 377)	(543)	(1 931)	(461)
Zysk ze sprzedaży	67	15	392	94
Zysk z działalności operacyjnej	438	100	606	145
Przychody / (koszty) finansowe netto	291	67	199	48
Zysk brutto	729	167	805	192
<b>Zysk netto</b>	<b>577</b>	<b>132</b>	<b>396</b>	<b>95</b>

Wybrane dane sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

<b>Za okres</b>	<b>od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.</b> w tys. PLN	<b>od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.</b> w tys. EUR	<b>od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.</b> w tys. PLN	<b>od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.</b> w tys. EUR
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	(635)	(145)	409	98
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(1 037)	(237)	(103)	(25)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	19 203	4 389	(563)	(135)
<b>Przepływy środków pieniężnych netto razem</b>	<b>17 531</b>	<b>4 006</b>	<b>(257)</b>	<b>(61)</b>



# **BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.**

SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.



## Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) Zarząd Biura Inwestycji Kapitałowych S.A. ("Spółka") przedstawia sprawozdanie finansowe, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 92.064 tys. złotych;
3. rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazujący zysk netto w kwocie 577 tys. złotych;
4. zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 19.398 tys. złotych;
5. rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o sumę 17.531 tys. złotych;
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Mirostaw Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa  
Główny księgowy  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 25 kwietnia 2017 r.

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

### 1. Dane identyfikujące Spółkę

#### 1.1. Nazwa Spółki

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A, zwana dalej Spółką

#### 1.2. Siedziba Spółki

Ul. Albatrosów 2  
30-716 Kraków

#### 1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Siedziba Sądu: Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Data: 10 września 2002 r.

Numer rejestru: 0000121747

#### 1.4. Podstawowy przedmiot i czas działalności Spółki

Przedmiotem działalności Spółki zgodnie ze statutem Spółki jest między innymi:

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

Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

#### 1.5. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r., natomiast dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

#### 1.6. Założenie kontynuacji działalności

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

## 2. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

### 2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

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

## 2.2. Przychody i koszty

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

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

### **Przychody ze sprzedaży**

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

## 2.3. Przychody odsetkowe

Przychody odsetkowe są ujmowane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

## 2.4. Przychody z tytułu dywidend

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

## 2.5. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

## 2.6. Wartości niematerialne i prawne

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

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

Licencje na oprogramowanie: 20%

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

## 2.7. Środki trwałe

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

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

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

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

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Wyposażenie: 20%

Urządzenia techniczne i maszyny: 30%

Środki transportu: 20%

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

## 2.8. Inwestycje

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

### 2.8.1. Inwestycje w nieruchomości

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

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

### 2.8.2. Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach powiązanych

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

## 2.9. Trwała utrata wartości aktywów

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

## 2.10. Leasing finansowy

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

## 2.11. Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

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

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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

## 2.12. Kapitały własne

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

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

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

## 2.13. Rozliczenia międzyokresowe

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

## 2.14. Rezerwy na zobowiązania

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

## 2.15. Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

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

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

## 2.16. Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, z wyjątkiem inwestycji długoterminowych, oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

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

	31.12.2016	31.12.2015
EUR	4,4240	4,2615

## 2.17. Instrumenty finansowe

### 2.17.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

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

Aktywa finansowe dzieli się na:

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

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

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

## 2.17.2. Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

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

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

## 2.17.3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

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

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

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

## 2.17.4. Pożyczki udzielone i należności własne

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

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

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

## 2.17.5. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

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

## 2.17.6. Zobowiązania finansowe

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

## 2.17.7. Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty inwestycyjne klasyfikowane jako aktywa dostępne do sprzedaży i wyceniane są według wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się do rachunku zysków i strat okresu sprawozdawczego. Gdyby sprawozdanie finansowe i dane porównawcze zostały sporządzone zgodnie z MSR, skutki przeszacowania ujęte by zostały w innych całkowitych dochodach w kwocie netto 102 tys. zł (strata) za 2016 r. i 85 tys. zł (strata) za 2015 r.

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

Mirosław Koszary  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa  
Główny księgowy  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 25 kwietnia 2017 r.



## Bilans

AKTYWA	Nota	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>65 014</b>	<b>66 639</b>
<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1</b>	<b>63</b>	<b>81</b>
Inne wartości niematerialne i prawne		63	81
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>2</b>	<b>293</b>	<b>711</b>
Środki trwałe		293	411
urządzenia techniczne i maszyny		27	61
środki transportu		266	350
Środki trwałe w budowie		-	300
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>3</b>	<b>64 405</b>	<b>64 717</b>
Nieruchomości		-	5 720
Długoterminowe aktywa finansowe		64 405	58 997
w jednostkach powiązanych	<b>3.2</b>	63 471	56 612
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	<b>3.3</b>	934	2 385
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>253</b>	<b>1 130</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>14.3</b>	253	1 130
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>27 050</b>	<b>6 814</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>4</b>	<b>1 161</b>	<b>97</b>
Należności od jednostek powiązanych		886	91
z tytułu dostaw i usług	<b>4.1</b>	886	91
Należności od pozostałych jednostek		275	6
z tytułu dostaw i usług	<b>4.2</b>	7	6
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		268	-
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>25 865</b>	<b>6 121</b>
Krótkoterminowe aktywa finansowe		25 865	6 121
w jednostkach powiązanych	<b>5.1</b>	8 328	6 115
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	<b>5.2</b>	17 537	6
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>596</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>92 064</b>	<b>73 453</b>

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.  
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych)

<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>7</b>	<b>87 970</b>	<b>68 572</b>
Kapitał zakładowy	7.1	4 130	3 000
Kapitał zapasowy	7.3	83 263	65 176
w tym nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji		21 363	3 672
Zysk netto		577	396
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>4 094</b>	<b>4 881</b>
<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>272</b>	<b>1 037</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14.3	272	1 037
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>8</b>	<b>3 568</b>	<b>3 419</b>
Wobec jednostek powiązanych	8.1	3 355	3 143
Wobec pozostałych jednostek		213	276
inne zobowiązania finansowe	8.2	213	276
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>254</b>	<b>425</b>
Wobec jednostek powiązanych		-	117
inne		-	117
Wobec pozostałych jednostek		254	308
inne zobowiązania finansowe	8.2	65	63
z tytułu dostaw i usług	9	152	178
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		37	67
inne		-	-
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>92 064</b>	<b>73 453</b>

Mirosław Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa  
Główny księgowy  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 25 kwietnia 2017 r.

## Rachunek zysków i strat za okres

	Nota	Od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>			
- w tym od jednostek powiązanych		2 439	2 318
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>10</b>	<b>2 444</b>	<b>2 323</b>
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		<b>(2 377)</b>	<b>(1 931)</b>
Amortyzacja		(140)	(111)
Zużycie materiałów i energii		(75)	(95)
Usługi obce		(693)	(463)
Podatki i opłaty		(52)	(71)
Wynagrodzenia		(1 111)	(917)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(230)	(210)
Pozostałe koszty rodzajowe		(76)	(64)
<b>Zysk ze sprzedaży</b>		<b>67</b>	<b>392</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>390</b>	<b>231</b>
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		116	213
Inne przychody operacyjne	<b>11</b>	274	18
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>(19)</b>	<b>(17)</b>
Inne koszty operacyjne		(19)	(17)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>438</b>	<b>606</b>
<b>Przychody finansowe</b>		<b>558</b>	<b>435</b>
Dywidendy i udziały w zyskach		-	40
- w tym od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	40
Odsetki	<b>12</b>	394	395
- w tym od jednostek powiązanych		362	393
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych		164	-
- w tym w jednostkach pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		164	-
<b>Koszty finansowe</b>		<b>(267)</b>	<b>(236)</b>
Odsetki	<b>13</b>	(108)	(128)
- w tym dla jednostek powiązanych		(99)	(120)
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych		-	(1)
Inne		(159)	(107)

Rachunek zysków i strat należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.  
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych)

	Nota	Od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
<b>Zysk brutto</b>		<b>729</b>	<b>805</b>
Podatek dochodowy	<b>14.1</b>	(152)	(409)
<b>Zysk netto</b>		<b>577</b>	<b>396</b>

Mirosław Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa  
Główny księgowy  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 25 kwietnia 2017 r.

## Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres

	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>68 572</b>	<b>68 176</b>
<b>Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Zmiany kapitału podstawowego		
zwiększenia (z tytułu)	1 130	-
-emisji akcji	1 130	-
<b>Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	<b>4 130</b>	<b>3 000</b>
<b>Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>65 176</b>	<b>55 942</b>
Zmiany kapitału zapasowego		
Zwiększenia (z tytułu)	18 087	9 234
-emisji akcji powyżej wartości nominalnej	17 691	-
-z podziału zysku	396	9 234
<b>Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>83 263</b>	<b>65 176</b>
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	396	9 234
Zmniejszenia (z tytułu)	(396)	(9 234)
- przeniesienie na kapitał zapasowy	(396)	(9 234)
<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>577</b>	<b>396</b>
Zysk netto	577	396
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>87 970</b>	<b>68 572</b>
<b>Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku</b>	<b>87 970</b>	<b>68 572</b>

Mirostaw Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa  
Główny księgowy  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 25 kwietnia 2017 r.

Zestawienie zmian w kapitale własnym należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

## Rachunek przepływów pieniężnych za okres

Nota	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk netto</b>	<b>577</b>	<b>396</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>(1 212)</b>	<b>13</b>
Amortyzacja	140	111
Strata z tytułu różnic kursowych	34	2
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(286)	(307)
Zysk z działalności inwestycyjnej	<b>18.1</b> (154)	(97)
Zmiana stanu rezerw	(765)	69
Zmiana stanu należności	(1 064)	162
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	<b>18.2</b> (23)	55
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	906	18
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(635)</b>	<b>409</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>8 263</b>	<b>421</b>
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	908	214
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	5 720	-
Z aktywów finansowych, w tym:	1 635	207
w jednostkach powiązanych	145	63
w pozostałych jednostkach	1 490	144
- zbycie aktywów finansowych	1 490	2
- dywidendy i udziały w zyskach	-	40
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	98
- odsetki	-	4
<b>Wydatki</b>	<b>(9 300)</b>	<b>(524)</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	<b>18.3</b> (530)	(101)
Na aktywa finansowe, w tym	(8 770)	(423)
w jednostkach powiązanych	(8 770)	(423)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(1 037)</b>	<b>(103)</b>

Rachunek przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>19 396</b>	<b>-</b>
Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	19 364	-
Inne wpływy finansowe	32	-
<b>Wydatki</b>	<b>(193)</b>	<b>(563)</b>
Spłaty kredytów i pożyczek	(116)	(487)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(61)	(43)
Odsetki	(16)	(33)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>19 203</b>	<b>(563)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>17 531</b>	<b>(257)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>17 531</b>	<b>(257)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>6</b>	<b>263</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>17 537</b>	<b>6</b>

Mirosław Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa  
Główny księgowy  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 25 kwietnia 2017 r.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 1. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>		
01.01.2016	124	124
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
<b>31.12.2016</b>	<b>124</b>	<b>124</b>
<b>Umorzenie</b>		
01.01.2016	(43)	(43)
Zwiększenia	(18)	(18)
<b>31.12.2016</b>	<b>(61)</b>	<b>(61)</b>
<b>Wartość netto</b>		
<b>01.01.2016</b>	<b>81</b>	<b>81</b>
<b>31.12.2016</b>	<b>63</b>	<b>63</b>

### 2. Rzeczowe aktywa trwałe

#### 2.1. Zmiana środków trwałych

	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>				
01.01.2016	133	470	19	622
Zwiększenia	4	-		4
<b>31.12.2016</b>	<b>137</b>	<b>470</b>	<b>19</b>	<b>626</b>
<b>Umorzenie</b>				
01.01.2016	(72)	(120)	(19)	(211)
Zwiększenia	(38)	(84)	-	(122)
<b>31.12.2016</b>	<b>(110)</b>	<b>(204)</b>	<b>(19)</b>	<b>(333)</b>
<b>Wartość netto</b>				
<b>01.01.2016</b>	<b>61</b>	<b>350</b>	-	<b>411</b>
<b>31.12.2016</b>	<b>27</b>	<b>266</b>	-	<b>293</b>

Spółka na dzień 31.12.2016 roku wykazuje środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu w wartości netto 266 tys. zł.



## 2.2. Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie za 2016 r. wyniósł 497 tys. zł (2015 r.: 88 tys. zł).

## 3. Inwestycje długoterminowe

### 3.1. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Nieruchomości	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
<b>Wartość brutto</b>			
01.01.2016	5 720	58 997	<b>64 717</b>
Zwiększenia	-	6 860	<b>6 860</b>
Zmniejszenia	(5 720)	(1 452)	<b>(7 172)</b>
<b>31.12.2016</b>	<b>-</b>	<b>64 405</b>	<b>64 405</b>
<b>Wartość netto</b>			
	-		
<b>01.01.2016</b>	<b>5 720</b>	<b>58 997</b>	<b>64 717</b>
<b>31.12.2016</b>	<b>-</b>	<b>64 405</b>	<b>64 405</b>

### 3.2. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	31.12.2016	31.12.2015
Udziały lub akcje	60 154	54 359
Udzielone pożyczki	3 317	2 253
	<b>63 471</b>	<b>56 612</b>

Na dzień 31.12.2016 roku Spółka w pozycji *Długoterminowe aktywa finansowe wobec jednostek powiązanych* wykazuje między innymi udzieloną pożyczkę w kwocie 546 tys. euro, tj. 2.416 tys. zł.

### 3.3. Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

	31.12.2016	31.12.2015
Udziały lub akcje	-	500
Inne długoterminowe aktywa finansowe	934	1 885
	<b>934</b>	<b>2 385</b>

### 3.4. Przeszacowanie wartości długoterminowych aktywów trwałych

Wartość dokonanych w ciągu roku obrotowego przeszacowań wartości długoterminowych aktywów niefinansowych wyniosła 126 tys. zł.

### 3.5. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

#### Spółki zależne i stowarzyszone bezpośrednio

Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość księgową udziałów	% posiadanych udziałów/ akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	14 796	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	14 557	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	15 313	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5 801	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Kraków	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	1 055	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5 472	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	3 153	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	7	100%	100%

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/(strata) netto za ostatni rok obrotowy	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	14 794	1 548	-	(3 048)	13 294	3 474
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	14 556	1 309	-	(1 647)	14 218	3 168
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	15 311	(1 191)	513	-	14 633	6 176
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. *	5	720	5 795	-	6 520	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o. *	1 050	(69)	33	(1 424)	(410)	557
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o. *	1 800	88	4 496	(652)	5 732	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o. *	3 150	74	-	(487)	2 737	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o. *	5	36	617	-	658	16

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.  
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych)

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.	11 356	1 215	-	101	29 090
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	12 616	1 041	-	111	29 672
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	48 284	3 457	-	199	69 303
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. *	902	1 524	-	1 525	9 082
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o. *	-	595	-	91	185
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o. *	-	101	-	-	5 833
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o. *	-	689	-	1	3 454
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o. *	-	5 034	-	10	5 859

\* dane ze sprawozdania finansowego nie podlegającego badaniu przez biegłego rewidenta

#### Spółki zależne i stowarzyszone pośrednio

Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość udziałów	% posiadanych udziałów/ akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Marathon 2 Sp. z o.o.	Kraków	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	24**	47%**	47%**
Savia Karpaty Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	7 401**	47%**	47%**

\*\*47% udziałów w spółce Marathon 2 Sp. z o.o. posiada spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o., a 100% udziałów w spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. posiada spółka Marathon 2 Sp. z o.o.

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/ (strata) netto za ostatni rok obrotowy	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Marathon 2 Sp. z o.o. *	50	(438)	5	(1 451)	(1 834)	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	3 544	1 831	844	6 950	13 169	3 673

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo- terminowe	Zobowiązania krótko- terminowe	Należności długo- terminowe	Należności krótko- terminowe	Aktywa razem
Marathon 2 Sp. z o.o. *	6 059	5 700	-	2	9 966
Savia Karpaty Sp. z o.o.	27 842	1 202	-	92	45 015

## 4. Należności krótkoterminowe

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

	31.12.2016	31.12.2015
<i>O okresie spłaty</i>		
Nieprzeterminowane (bieżące)	238	75
Przeterminowane do 1 miesiąca	180	16
Przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	327	-
Przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	141	-
<b>Stan należności netto</b>	<b>886</b>	<b>91</b>

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

	31.12.2016	31.12.2015
<i>O okresie spłaty</i>		
Do 12 miesięcy	7	6
Przeterminowane powyżej 1 roku	369	369
	<b>376</b>	<b>375</b>
Stan należności brutto	376	375
Odpis aktualizujący wartość należności	(369)	(369)
<b>Stan należności netto</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

### 4.3. Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług

	Pozostałe jednostki
01.01.2016	369
31.12.2016	<b>369</b>

## 5. Inwestycje krótkoterminowe

### 5.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	31.12.2016	31.12.2015
Udzielone pożyczki	8 328	6 115

## 5.2. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	31	6
Inne środki pieniężne*	17 506	-
	<b>17 537</b>	<b>6</b>

\* środki pieniężne pochodzące z emisji akcji na lokatach krótkoterminowych

## 6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2016	31.12.2015
Ubezpieczenia	16	16
Prenumerata	3	3
Koszty wejścia na giełdę	-	566
Pozostałe (reklama, VAT naliczony do odliczenia)	5	11
	<b>24</b>	<b>596</b>

## 7. Kapitał własny

### 7.1. Struktura własności kapitału zakładowego

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Rodzaj akcji	Wartość nominalna akcji (w tys. zł)	Udział w kapitale zakładowym	Udział w głosach na WZ
Belancor J Kłeczek Sp. j.	1 528 000	akcje serii G (uprzywilejowane)	1 528	37,00%	44,94%
Bogumił Tokarz	220 800	28 500 akcji serii A (uprzywilejowane), 57 300 akcji serii G (uprzywilejowane), 135 000 akcji serii H	221	5,35%	5,77%
Pozostali	2 381 200		2 381	57,65%	49,29%
	<b>4 130 000</b>		<b>4 130</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych. Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi.

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

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

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

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.

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.

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

Zarząd Spółki proponuje przekazać zysk za rok obrotowy 2016 na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

## 8. Zobowiązania długoterminowe

### 8.1. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	31.12.2016
Przypadające do spłaty	
Powyżej 1 roku do 3 lat	3 355

W pozycji *Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych* na dzień bilansowy Spółka wykazuje kwotę pożyczki otrzymanej od podmiotu powiązanego w wysokości 758 euro (3.355 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 listopad 2019 r., pozostało do spłaty 154 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 listopad 2019 r., pozostało do spłaty 604 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).

## 8.2. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

Inne zobowiązania finansowe	31.12.2016
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 3 lat	118
Powyżej 3 do 5 lat	95
	<b>213</b>
<i>Przypadające do spłaty</i>	
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	65

## 9. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 152 tys. zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

## 10. Struktura przychodów ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
<i>Struktura terytorialna</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>		
Kraj	2 444	2 323
<i>Struktura rzeczowa</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>		
Przychody z tytułu refaktur mediów	56	26
Zarządzanie przedsiębiorstwem oraz opłata licencyjna	2 377	2 289
Pozostałe	11	8
	<b>2 444</b>	<b>2 323</b>

## 11. Inne przychody operacyjne

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Otrzymane odszkodowania	19	7
Należny zwrot podatku od nieruchomości	255	-
Inne operacyjne związane ze sprzedażą	-	11
	<b>274</b>	<b>18</b>

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

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Pożyczki udzielone do jednostek powiązanych i należności własne	1	-	282	79	362
Odsetki od lokat bankowych	25	7	-	-	32
	<b>26</b>	<b>7</b>	<b>282</b>	<b>79</b>	<b>394</b>

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Pożyczki udzielone do jednostek powiązanych i należności własne	6	-	311	78	395

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

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	7	-	-	-	7
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	92	92
Odsetki od leasingu	9	-	-	-	9
	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>92</b>	<b>108</b>



W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Powyżej 12 miesiący	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	26	-	-	-	26
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	94	94
Odsetki od leasingu	8	-	-	-	8
	<b>34</b>	-	-	<b>94</b>	<b>128</b>

## 14. Podatek dochodowy od osób prawnych

### 14.1. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Podatek dochodowy bieżący	40	-
Dodatkowe zobowiązania podatkowe za lata poprzednie	-	8
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	112	401
	<b>152</b>	<b>409</b>

### 14.2. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
<b>Zysk brutto</b>	<b>729</b>	<b>805</b>
<b>Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania</b>		
Odsetki otrzymane	14	14
Amortyzacja NKUP	85	55
Reprezentacja i reklama NKUP	23	6
Podatki i opłaty NKUP	3	9
Pozostałe koszty NKUP	13	16
Wycena nieruchomości	-	10
Pozostałe koszty operacyjne NKUP	5 720	-
Koszty finansowe NKUP (odsetki, leasing, odpis wartości certyfikatów inwestycyjnych)	226	207
Usługi obce NKUP	121	62
<b>Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania razem</b>	<b>6 205</b>	<b>379</b>

<b>Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania</b>		
KUP sprzedanych samochodów	-	92
Odsetki od kredytów i pożyczek zapłacone	-	1
Raty leasingowe i koszty usług obcych (usługi pozabilansowe)	128	50
Amortyzacja podatkowa	-	5
Odsetki naliczone (bank i odbiorcy)	368	389
Dywidenda otrzymana	-	40
ZUS pozabilansowy	1	-
KUP nieruchomości inwestycyjnej	1 080	-
Pozostałe przychody operacyjne NP. (zwrot podatku od nieruchomości)	255	-
KUP umorzonych certyfikatów inwestycyjnych	381	-
<b>Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania razem</b>	<b>2 213</b>	<b>577</b>
<b>Dochód do opodatkowania</b>	<b>4 721</b>	<b>607</b>
<b>Strata z lat ubiegłych</b>	<b>(4 511)</b>	<b>(607)</b>
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>210</b>	<b>-</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>40</b>	<b>-</b>

### 14.3. Odroczonego podatku dochodowego

Na dzień	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
<b>Ujemne różnice przejściowe:</b>		
Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań	196	101
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	614	870
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369
Koszty przesunięte do podatku na następny rok	119	63
<b>Ujemne różnice przejściowe razem</b>	<b>1 298</b>	<b>1 403</b>
<b>Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:</b>		
Strata podatkowa 2011 r. (ogółem)	8 952	8 952
Rozliczona/ przedawniona część straty podatkowej	(8 952)	(4 476)
Strata podatkowa 2011 r. do rozliczenia	-	4 476
Strata podatkowa 2013 r. (ogółem)	70	70
Rozliczona/ przedawniona część straty podatkowej	(35)	-
Strata podatkowa 2013 r. do rozliczenia	35	70
<b>Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach</b>	<b>35</b>	<b>4 546</b>
<b>Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>253</b>	<b>1 130</b>

<b>Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>253</b>	<b>1 130</b>
<b>Dodatnie różnice przejściowe:</b>		
Naliczone, a nieotrzymane odsetki od należności	1 178	820
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	4 640
Inne (przychody podatkowe roku następnego)	255	-
<b>Dodatnie różnice przejściowe razem</b>	<b>1 433</b>	<b>5 460</b>
<b>Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>272</b>	<b>1 037</b>
<b>Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>253</b>	<b>1 130</b>
<b>Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>272</b>	<b>1 037</b>
<b>Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>(112)</b>	<b>(401)</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat</b>	<b>(112)</b>	<b>(401)</b>

## 15. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:		
- poniesione w roku	497	88
- planowane na następny rok	180	100

## 16. Pozycje przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
<b>Przychody</b>		
Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej i środków trwałych w budowie	6 606	-
	<b>6 606</b>	<b>-</b>

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
<b>Koszty</b>		
Koszt sprzedanej nieruchomości inwestycyjnej i środków trwałych w budowie	6 490	-
	<b>6 490</b>	<b>-</b>

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

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

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Należności z tytułu pożyczek udzielonych:		
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji długoterminowe aktywa finansowe	3 317	2 253
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe	8 328	6 115
	<b>11 645</b>	<b>8 368</b>

## 18. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

### 18.1. Zysk z działalności inwestycyjnej

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Zysk ze zbycia środków trwałych	(116)	(213)
(Zysk) / Strata ze zbycia inwestycji	(164)	1
Aktualizacja wartości inwestycji	126	115
	<b>(154)</b>	<b>(97)</b>

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

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	(171)	(127)
Zmiana stanu kredytów i pożyczek	-	233
Zmiana stanu innych zobowiązań finansowych (w tym leasingu)	115	(43)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych i inwestycji	33	(8)
	<b>(23)</b>	<b>55</b>

### 18.3. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Zwiększenia wartości niematerialnych i prawnych	-	(89)

Zmiana stanu zaliczek na wartości niematerialne i prawne	-	67
Zwiększenia środków trwałych	(4)	(347)
Zmiana stanu środków trwałych w budowie	(493)	(33)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych	(33)	8
Inne	-	293
	<b>(530)</b>	<b>(101)</b>

## 19. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

### 19.1. Saldo rozrachunków na dzień bilansowy

	Należności (w tym pożyczki)	Zobowiązania (w tym pożyczki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	267	681
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	51	2 674
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	3 414	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	10	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	5 034	-
BIK Property 1 Sp. z o.o.	101	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	673	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	556	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	2 425	-
	<b>12 531</b>	<b>3 355</b>

### 19.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym

	Przychody ze sprzedaży	Inne przychody (w tym zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych i odsetki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	555	1
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	527	1
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	1 243	78
Savia Karpaty Sp. z o.o.	101	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	1	213
BIK Property 1 Sp. z o.o.	1	5
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	1	31
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	8	27
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	1	122
Marathon 2 Sp. z o.o.	1	-
	<b>2 439</b>	<b>478</b>

### 19.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym

	Zakup usług	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	66	19
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	-	73
Pożyczka od Akcjonariusza	-	7
	<b>66</b>	<b>99</b>

## 20. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi

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

## 21. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym 12 osób. Pracownicy umysłowi 12 osób.

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

Wynagrodzenia członków Zarządu wyniosły w roku obrotowym 212 tys. zł (2015 r.: 210 tys. zł):

- Mirosław Koszany 127 tys. zł ( w 2015 r. 125 tys. zł),
- Roman Wąsikiewicz 85 tys. zł (w 2015 r. 85 tys. zł).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej wyniosły w roku obrotowym 124 tys. zł (2015 r.: 13 tys. zł):

- Jacek Kłeczek 25 tys. zł,
- Krzysztof Szewczyk 25 tys. zł,
- Bogumił Tokarz 24 tys. zł,
- Łukasz Wąsikiewicz 25 tys. zł,
- Łukasz Koterwa 25 tys. zł (w 2015 r. 13 tys. zł).

W latach 2016 i 2015 nie udzielano pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

## 23. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	35	30
Wynagrodzenie za pozostałe usługi (badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego)	60	60
	<b>95</b>	<b>90</b>

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

## **24. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego**

Nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w sprawozdaniu finansowym za 2016 r.

## **25. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym**

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które wymagałyby ujęcia w sprawozdaniu finansowym za 2016 r.

## **26. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. oraz Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 października 2015 r., od dnia złożenia przez Spółkę do Komisji Nadzoru Finansowego wniosku o zatwierdzenie prospektu emisyjnego, Spółka będzie sporządzała skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzenia Komisji Europejskiej. Spółka złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o zatwierdzenie prospektu emisyjnego dnia 21 lipca 2015 r. Prospekt został zatwierdzony w dniu 8 grudnia 2015 r. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od dnia 23 listopada 2016 r.

## **27. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki oraz zobowiązania warunkowe**

Poręczenie Biura Inwestycji Kapitałowych SA (solidarne poręczenie z innymi obecnymi i byłymi udziałowcami spółki Marathon 2 Sp. z o.o.) bankowi Pekao SA (kredytodawca), jako zabezpieczenie spłat kredytów udzielonych spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. do kwot 7.401.300 euro (kwota kredytu 6.167.750 euro), 1.800.000 zł (kwota kredytu 1.500.000- kredyt spłacony w całości) oraz na zabezpieczenie transakcji na instrumentach pochodnych do kwoty 5.280.000 zł – poręczenie będzie wykonane w przypadku, gdy w następstwie skutecznego wzruszenia decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie lub wydania decyzji nakazującej rozbiórkę budynku, zabezpieczone wierzytelności staną się płatne i wymagalne, a kredytobiorca nie będzie w stanie ich samodzielnie zaspokoić. Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 30 listopada 2028 r.

Zastaw rejestrowy na udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. i Savia Karpaty Sp. z o.o. na rzecz banków.

## **28. Działalność zaniechana**

W 2016 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju działalności.

## 29. Informacje o instrumentach finansowych

### 29.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

#### Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

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

#### Ryzyko kredytowe

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

Dalsze informacje na temat ryzyka kredytowego zostały przedstawione w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach w nocie 29.5.

#### Ryzyko płynności

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

#### Ryzyko rynkowe

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

##### a) Ryzyko walutowe

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



## b) Ryzyko stopy procentowej

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

Dodatkowe informacje na temat ryzyka stopy procentowej zostały przedstawione w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach w nocie 29.4.

## 29.2. Charakterystyka instrumentów finansowych

Portfel	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa (stan na koniec okresu)	Wartość bilansowa (stan na początek okresu)	Termin zapadalności	Cel oraz opis istotnych warunków	Oprocentowanie
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Certyfikaty inwestycyjne	934	2 385	n/d	liczba certyfikatów 1.548	n/d
Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	8 328	6 115	31.12.2017		oprocentowanie stałe
Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	3 317	2 253	28.11.2019		oprocentowanie zmienne: EURIBOR 6M + marża
Środki pieniężne	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	17 537	6	n/d		n/d
Pozostałe zobowiązania finansowe	Pożyczki otrzymane od Akcjonariusza	-	117	Pożyczka spłacona		oprocentowanie stałe
Pozostałe zobowiązania finansowe	Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	3 355	3 143	28.11.2019		oprocentowanie zmienne: EURIBOR 6M + marża

## 29.3. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej wynosi 934 tys. zł. Skutki przeszacowania wartości godziwej zostały ujęte w kosztach finansowych okresu sprawozdawczego w kwocie 126 tys. zł.

## 29.4. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Na dzień bilansowy portfel dłużnych instrumentów finansowych ma następującą strukturę:

	<b>31 grudnia 2016 r. wartość bilansowa</b>	<b>31 grudnia 2015 r. Wartość bilansowa</b>
<b>Instrumenty finansowe</b>		
- o stałej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	8 328	6 115
Zobowiązania finansowe	-	117
- o zmiennej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	20 854	2 259
Zobowiązania finansowe	3 355	3 143

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

## 29.5. Informacje na temat ryzyka kredytowego

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

	<b>31 grudnia 2016 r. wartość bilansowa</b>	<b>31 grudnia 2015 r. Wartość bilansowa</b>
<b>Aktywa finansowe</b>		
Należności własne i pożyczki	11 646	8 368
Należności handlowe	893	97
Środki pieniężne	17 537	6
	<b>30 076</b>	<b>8 471</b>

Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z przedstawionymi powyżej aktywami finansowymi. Należności własne i pożyczki obejmują głównie pożyczki udzielone różnym podmiotom powiązanym.

Mirosław Koszary  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa  
Główny księgowy  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 25 kwietnia 2017 r.



# **BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.**

Sprawozdanie Zarządu  
z działalności za rok 2016

## Spis treści

1.	Wprowadzenie.....	46
1.1.	Podstawowe informacje nt. działalności spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....	46
1.2.	Najistotniejsze wydarzenia w 2016 r. ....	46
2.	Podstawowe informacje o spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych SA.....	46
2.1.	Opis Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....	46
2.2.	Opis zmian w organizacji oraz zasadach zarządzania spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....	46
3.	Opis działalności Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.....	47
3.1.	Opis podstawowych produktów i usług.....	47
3.2.	Rynki zbytu.....	47
	Rynki zaopatrzenia.....	47
3.3.	Informacje o umowach znaczących dla działalności spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....	47
3.3.1.	Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej.....	48
3.3.2.	Umowy kredytowe i umowy pożyczek.....	48
3.3.3.	Transakcje z jednostkami powiązanymi zawarte na warunkach innych niż rynkowe.....	48
3.3.4.	Poręczenia i gwarancje.....	48
3.3.5.	Umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	49
3.3.6.	Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po zakończeniu roku obrotowego.....	49
4.	Sytuacja finansowa Spółki.....	49
4.1.	Omówienie sytuacji finansowej.....	49
4.2.	Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych.....	51
4.3.	Istotne pozycje pozabilansowe.....	51
4.4.	Prognozy wyników finansowych.....	51
4.5.	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu.....	51
5.	Perspektywy rozwoju spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ryzyka i zagrożenia.....	52
5.1.	Strategia spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.....	52
5.2.	Perspektywy i czynniki rozwoju spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.....	52
5.3.	Ryzyko prowadzonej działalności.....	52
5.3.1.	Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	52
5.3.2.	Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. jest na nie narażona.....	54
6.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego.....	55
6.1.	Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny.....	55
6.2.	W zakresie, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia.....	55
6.3.	Opis głównych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	57
6.4.	Wskazanie Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale	

zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu .....	58
6.5. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień .....	59
6.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu.....	59
6.7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.....	59
6.8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji .....	59
6.9. Opis zasad zmiany statutu.....	60
6.10. Opis sposobu działania walnego zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania .....	60
6.11. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego, oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych emitenta oraz ich komitetów .....	61
6.11.1. Rada Nadzorcza .....	61
6.11.2. Komitet Audytu .....	63
6.11.3. Zarząd.....	64
7. Pozostałe informacje .....	65
7.1. Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	65
7.2. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.....	65
7.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego .....	66
7.4. Informacja o zatrudnieniu .....	66
8. Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....	67
8.1. Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. o rzetelności sprawozdań .....	67
8.2. Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	67

## 1. Wprowadzenie

### 1.1. Podstawowe informacje nt. działalności spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej: Spółka lub Emitent) została założona w 1996 r., a działalność operacyjną w obecnym kształcie prowadzi od roku 2000. Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. tworzy Grupę Kapitałową (dalej Grupa albo Grupa BIK), w której jest jednostką dominującą. Przedmiotem działalności Spółki 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 księgowa, prawna i administracyjna, marketing, public relations i komunikacja korporacyjna, zarządzanie strategiczne, zarządzanie ryzykiem i zarządzanie kadrami, pośrednictwo w najmie, koordynacja działań pośredników zewnętrznych, udostępnianie praw do znaku towarowego.

Od 23 listopada 2016 roku Emitent jest spółką notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, na rynku podstawowym.

### 1.2. Najistotniejsze wydarzenia w 2016 r.

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

- Przeprowadzenie w dniach od 27 października 2016 roku do 4 listopada 2016 roku oferty publicznej akcji serii I Spółki, w wyniku której Emitent przydzielił w dniu 7 listopada 2016 roku łącznie 1.130.000 akcji serii I.
- Wprowadzenie w dniu 23 listopada 2016 roku do obrotu giełdowego organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie praw do akcji Emitenta, a następnie w dniu 8 grudnia 2016 roku wprowadzenie akcji serii H i I.
- Objęcie w dniu 14 grudnia 2016 roku 115.900 udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 5.795.000 zł;
- Sprzedaż na rzecz spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu za kwotę 7.035.600,00 zł brutto.

## 2. Podstawowe informacje o spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych SA.

### 2.1. Opis Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A

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

Spółka nie posiada oddziałów/zakładów.

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

W 2016 roku nie nastąpiła zmiana w organizacji oraz zasadach zarządzania Spółką.

W dniu 14 grudnia 2016 roku został podwyższony kapitał zakładowy w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. o kwotę 5.795.000 zł poprzez utworzenie 115.900 nowych udziałów o wartości nominalnej

50,00 zł każdy, które zostały objęte w całości przez Jednostkę Dominującą i pokryte w całości wkładem pieniężnym.

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

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

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

### 3. Opis działalności Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

#### 3.1. Opis podstawowych produktów i usług

Przedmiotem działalności Spółki, jest świadczenie usług zarządzania w ramach umów holdingowych i zarządzania na rzecz spółek zależnych wchodzących w skład Grupy BIK. Spółka zajmuje się przygotowaniem projektów deweloperskich realizowanych następnie przez spółki zależne z Grupy BIK.

#### 3.2. Rynki zbytu

Spółka świadczy na terytorium Polski usługi zarządzania na rzecz spółek zależnych wchodzących w skład Grupy BIK. Spółka wskazuje następujących odbiorców jej usług, od których (każdego z osobna) uzyskiwane przychody stanowią co najmniej 10% wszystkich uzyskiwanych przez Spółkę przychodów ze sprzedaży:

- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. 23% przychodów ze sprzedaży,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. 22% przychodów ze sprzedaży,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. 51% przychodów ze sprzedaży.

Dodatkowo W 2016 r. Spółka sprzedała do spółki zależnej Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. nieruchomość gruntową o wartości 5.720 tys. zł oraz nakłady inwestycyjne o wartości 886 tys. zł- wynik na tej transakcji został zaprezentowany w RZIS w ramach pozostałych przychodów operacyjnych, natomiast wartość samych transakcji przekracza 10% przychodów ze sprzedaży Spółki .

#### Rynki zaopatrzenia

W 2016 r. transakcje z następującymi dostawcami/wykonawcami przekroczyły udział 10% przychodów ze sprzedaży Spółki:

- AMF Konstrukcje Budowlane Sp. z o.o. sp.k. 10% przychodów ze sprzedaży (wydatki inwestycyjne),
- Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. 27% przychodów ze sprzedaży.

#### 3.3. Informacje o umowach znaczących dla działalności spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

Spółka do umów znaczących zawartych w 2016 r. zalicza umowy z następującymi odbiorcami jej usług:

- sprzedaż nieruchomości gruntowej o wartości 5.720 tys. zł do spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.

### 3.3.1. Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej

W 2016 roku, Emitent koncentrował się przede wszystkim na świadczeniu usług na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej oraz na czynnościach związanych z wprowadzeniem akcji Spółki do obrotu giełdowego.

### 3.3.2. Umowy kredytowe i umowy pożyczek

#### Zestawienie pożyczek otrzymanych

W 2016 r. Spółka nie otrzymała nowych pożyczek. Poniżej zamieszczono zestawienie zobowiązania z tytułu pożyczek według stanu na dzień 31.12.2016 r.

Pożyczki wg rodzaju (w tysiącach złotych)	31.12.2016 r.
Pożyczki (zobowiązania wobec jednostek powiązanych)	3 355
w tym:	
część krótkoterminowa	-
część długoterminowa	3 355

W 2016 r. Spółka spłaciła pożyczkę otrzymaną od Ł. Wąsikiewicz w kwocie 116 tys. zł.

#### Zestawienie pożyczek

Poniżej zamieszczono zestawienie pożyczek udzielonych przez Biuro Inwestycji Kapitałowych SA jednostkom powiązanym w roku 2016:

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

\*pożyczka spłacona

Spółka nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy oraz innym niż powiązane kapitałowo, bądź osobowo z Grupą.

### 3.3.3. Transakcje z jednostkami powiązanymi zawarte na warunkach innych niż rynkowe

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

### 3.3.4. Poręczenia i gwarancje

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



### 3.3.5. Umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

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

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

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

## 4. Sytuacja finansowa Spółki

### 4.1. Omówienie sytuacji finansowej

Głównym składnikiem aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. są Długoterminowe aktywa finansowe stanowiące 70% aktywów Spółki. Składnikami tych aktywów są: posiadane udziały w spółkach celowych, udzielone pożyczki długoterminowe oraz certyfikaty inwestycje funduszu.

Wartość udziałów w poszczególnych jednostkach powiązanych prezentowanych w ramach sprawozdania finansowego Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosiła:

#### Spółki zależne i stowarzyszone bezpośrednio

Nazwa Spółki	Wartość księgową udziałów	% posiadanych udziałów	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	14 796	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	14 557	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	15 313	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	5 801	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	1 055	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	5 472	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	3 153	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	7	100%	100%

#### Spółki zależne i stowarzyszone pośrednio

Nazwa Spółki	Wartość udziałów	% posiadanych udziałów/ akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Marathon 2 Sp. z o.o.	24*	47%*	47%*
Savia Karpaty Sp. z o.o.	7 401*	47%*	47%*

\*47% udziałów w spółce Marathon 2 Sp. z o.o. posiada spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o., a 100% udziałów w spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. posiada spółka Marathon 2 Sp. z o.o.

W ramach aktywów długoterminowych, aktywów finansowych w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, Spółka prezentuje wartość posiadanych przez Spółkę certyfikatów FIZ AN DNK Satus o wartości na dzień 31 grudnia 2016 r. 934 tys. zł. W 2016 r. miało miejsce umorzenie część posiadanych przez Spółkę certyfikatów inwestycyjnych o wartości na dzień ich umorzenia 809 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Spółka wykazywała również akcje spółki BIK Zarządzanie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 S.K.A. o wartości 500 tys. zł - akcje te zostały sprzedane w 2016 r.

Znaczący wzrost wartości środków pieniężnych w 2016 r. był spowodowany w dużej mierze wpływem środków z emisji nowych akcji.

Wartość aktywów netto Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 87.970 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 4.130 tys. zł i składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych.

W 2016 r. wpływ na wzrost wartości Kapitałów własnych Spółki miało prócz osiągniętego zysku netto w kwocie 577 tys. zł, również emisja 1.130.000 nowych akcji o wartości emisyjnej 20.340 tys. zł. Spółka poniosła koszty związane z wyżej opisaną emisją akcji w wysokości 1.519 tys. zł.

Największą pozycją po stronie zobowiązań, są zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych, czyli otrzymane pożyczki do spółek celowych.

<b>Zestawienie zobowiązań</b>	<b>31 grudnia 2016 r.</b>
Zobowiązania z tytułu pożyczek	3 355
Zobowiązania z tytułu leasingu	278
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	189
<b>Razem</b>	<b>3 822</b>

Zysk netto Spółki osiągnięty w roku 2016 wyniósł 577 tys. zł.

Źródłem przychodów ze sprzedaży Spółki są przychody z umów holdingowych (wraz z udostępnieniem praw do posługiwania się znakiem towarowym Spółki) oraz umowy o zarządzanie, które wzrosły w roku 2016 do poziomu 2.444 tys. zł z 2.323 zł w roku 2015 r.

Spółka ponosi koszty operacyjne związane głównie z administracją spółkami celowymi, na rzecz których Spółka świadczy usługi. Koszty operacyjne (zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia, amortyzacja, pozostałe koszty rodzajowe) wyniosły w 2016 r. 2.377 zł (w stosunku do wartości 1.931 tys. zł w roku 2015). Wzrost kosztów w roku 2016 był spowodowany przede wszystkim wzrostem kosztów wynagrodzeń oraz usług obcych, w tym kosztów usług doradztwa, usług marketingowych i PR.

W 2016 r. Spółka rozpoznała zysk na sprzedaży nieruchomości gruntowej oraz nakładów inwestycyjnych do jednostki powiązanej w wartości 116 tys. zł. Dodatkowo Spółka prezentuje naliczony na koniec 2016 r. przychód tytułu należnego zwrot podatku od nieruchomości w wysokości 255 tys. zł.

W 2016 r. Spółka rozpoznała w ramach działalności finansowej w RZiS zysk na sprzedaży akcji spółki celowej oraz umorzeniu certyfikatów inwestycyjnych w łącznej wysokości 164 tys. zł oraz przychody z odsetek od pożyczek w wartości 394 tys. zł.

W 2016 roku Spółka odnotowała ujemne przepływy z działalności operacyjnej w wartości 635 tys. zł, spowodowane głównie wzrostem należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych.

Spółka wykazuje również ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w wartości 1.037 tys. zł. Spółka otrzymała w 2016 r. zapłatę za sprzedaż gruntu oraz nakładów inwestycyjnych w łącznej wartości 6.628 tys. zł oraz 1.490

tys. zł ze sprzedaży akcji spółki celowej oraz z umorzeniem części posiadanych certyfikatów inwestycyjnych. W ramach wydatków inwestycyjnych Spółka prezentuje poniesione w trakcie roku nakłady na budowę związane z realizacją inwestycji rozbudowy Centrum logistycznego Sosnowiec 2 – 530 tys. zł oraz wydatki na objęcie udziałów w spółce BIK Sosnowiec 2 Sp. z o.o. 5.795 tys. zł i pożyczki udzielone do jednostek powiązanych w kwocie 2.975 tys. zł.

Działalność finansowa obejmowała w 2016 r. przede wszystkim wpływ środków z emisji akcji pomniejszony o koszty emisji, w wartości netto 19.364 tys. zł i spłatę pożyczki w kwocie 116 tys. zł oraz spłatę rat kapitałowo-odsetkowych leasingu samochodów.

## 4.2. Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych

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

1) objęcie 115.900 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.795.000 zł w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., w dniu 14 grudnia 2017 roku;

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

## 4.3. Istotne pozycje pozabilansowe

Biuro Inwestycji Kapitałowych SA jest stroną solidarnego poręczenia wraz innymi obecnymi i byłymi udziałowcami spółki Marathon 2 Sp. z o.o. bankowi Pekao SA (kredytodawca), będącego zabezpieczeniem spłat kredytów udzielonych spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. do kwot 7.401.300 euro (kwota kredytu 6.167.750 euro), 1.800.000 zł (kwota kredytu 1.500.000- kredyt spłacony w całości) oraz na zabezpieczenie transakcji na instrumentach pochodnych do kwoty 5.280.000 zł – poręczenie będzie wykonane w przypadku, gdy w następstwie skutecznego wzruszenia decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie lub wydania decyzji nakazującej rozbiórkę budynku, zabezpieczone wierzytelności staną się płatne i wymagalne, a kredytobiorca nie będzie w stanie ich samodzielnie zaspokoić. Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 30 listopada 2028 r.

## 4.4. Prognozy wyników finansowych

Zarząd Emitenta nie publikował prognoz wyników finansowych na 2016 r.

## 4.5. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Biuro Inwestycji Kapitałowych SA za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 91 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, z uwzględnieniem obecnego statusu prawnego Emitenta.

Sprawozdanie finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

## 5. Perspektywy rozwoju spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ryzyka i zagrożenia

### 5.1. Strategia spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

Strategia rozwoju Emitenta na najbliższy, 12 miesięczny okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

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

### 5.2. Perspektywy i czynniki rozwoju spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

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

### 5.3. Ryzyko prowadzonej działalności

#### 5.3.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

##### **Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych**

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

##### **Ryzyko działalności spółek zależnych oraz istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych**

Spółka ponosi ryzyko związane z działalnością spółek zależnych wynikające z ich możliwości związanych z wywiązywaniem się wobec Spółki ze zobowiązań wynikających z umów holdingowych i zarządzania. Ryzyko działalności operacyjnej spółek zależnych, zakłócenia w regulowaniu przez nie należności do Spółki, mogą bezpośrednio przełożyć się na kwestie regulowania zobowiązań przez Spółkę.

##### **Ryzyko inwestycyjne**

Projekty inwestycyjne realizowane przez Spółkę oraz Grupę BIK wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do

wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Spółki, opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu.

### Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

### Wskaźniki płynności

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Wskaźnik płynności bieżącej	106,5	16,1
Wskaźnik płynności natychmiastowej	69,0	0,01

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

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

### Wskaźniki zadłużenia

	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Stopa zadłużenia	4,4%	6,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	4,7%	7,1%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnym	135%	103%

Stopa zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – w 2016 r. nastąpił spadek wartości niniejszego wskaźnika, co było spowodowane głównie wzrostem wartości aktywów Spółki (pozyskanie środków pieniężnych z emisji akcji, wzrost należności krótkoterminowych, wzrost wartości pożyczek udzielonych do spółek zależnych). Spółka w bardzo niewielkim stopniu korzysta z finansowania zewnętrznego, otrzymane pożyczki długoterminowe pochodzą od jednostek powiązanych i stanowią niewielki procent wartości majątku Spółki.

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

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

### 5.3.2. Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. jest na nie narażona

#### Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

#### Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

Koszty operacyjne i inne koszty Spółki mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: inflację; wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska) lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

#### Ryzyko utraty pracowników

Spółka działa w oparciu o wiedzę i doświadczenie pracowników. Odejście kluczowych pracowników mogłoby spowodować opóźnienie w realizacji projektów inwestycyjnych. Wystąpiłaby konieczność zatrudnienia nowych pracowników. Zatrudnienie nowej kadry wiąże się m.in. z długotrwałym okresem rekrutacji, długotrwałym okresem zapoznawania się nowych pracowników z działalnością Spółki, co bezpośrednio wpływa na osiągnięcie oczekiwanej pełnej wydajności w pracy. W celu zapobieżenia ww. ryzyku Spółka prowadzi politykę kadrową mającą na celu budowanie więzi pracowników ze Spółką, efektywne motywowanie pracowników poprzez systemy premiowe oraz rozwoju poprzez szkolenia specjalistyczne.

#### Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

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

#### Ryzyko zmian prawa podatkowego

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



## Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

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

## Ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

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

## 6. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

Od dnia 23 listopada 2016 roku Emitent podlegał zbiorowi zasad ładu korporacyjnego, określonego w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, przyjętego przez Radę Giełdy GPW w dniu 13 października 2015 roku. Dokument ten dostępny jest na stronie [www](https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/inne/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_2.pdf):

[https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/inne/GPW\\_1015\\_17\\_DOBRE\\_PRAKTYKI\\_2.pdf](https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/inne/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_2.pdf)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

W trakcie roku Zarząd Emitenta analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętym budżetem. Wykorzystuje do tego stosowaną w przedsiębiorstwie Emitenta sprawozdawczość zarządczą, która zbudowana jest w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Emitenta i uwzględnia format oraz szczegółowość danych finansowych prezentowanych w okresowych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych grupy kapitałowej Emitenta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Poniżej przedstawiono liczbę akcji posiadaną przez osoby zarządzające i nadzorujące:

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

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

Nie istnieją tego typu papiery wartościowe.

#### 6.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu

Nie istnieją tego typu ograniczenia.

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

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

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

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

##### **Skład, powołanie, odwołanie i kadencja Zarządu**

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

### Kompetencje Zarządu, reprezentacja

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

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

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

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

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

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

## 6.9. Opis zasad zmiany statutu

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

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

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

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

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

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

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

### Kompetencje Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

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

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

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

### 6.11.1. Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2016 r.

- |                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| • Jacek Kłeczek      | Przewodniczący Rady Nadzorczej     |
| • Krzysztof Szewczyk | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Łukasz Wąsikiewicz | Sekretarz Rady Nadzorczej          |
| • Bogumił Tokarz     | Członek Rady Nadzorczej            |
| • Łukasz Koterwa     | Członek Rady Nadzorczej            |

### Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

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

- |                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| • Jacek Kłeczek      | Przewodniczący Rady Nadzorczej     |
| • Krzysztof Szewczyk | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Łukasz Wąsikiewicz | Sekretarz Rady Nadzorczej          |
| • Bogumił Tokarz     | Członek Rady Nadzorczej            |
| • Łukasz Koterwa     | Członek Rady Nadzorczej            |
| • Andrzej Hopko      | Członek Rady Nadzorczej            |

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

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

### **Skład, powołanie, kadencja i organizacja Rady Nadzorczej**

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

Kadencja jest wspólna dla wszystkich członków Rady Nadzorczej.

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

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

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

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

### **Posiedzenia Rady Nadzorczej i podejmowanie uchwał**

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

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

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

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

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

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

### **Kompetencje Rady Nadzorczej**

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

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



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

## 6.11.2. Komitet Audytu

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

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

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

### Kompetencje Komitetu Audytu

Do zadań komitetu audytu należy w szczególności:

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

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

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

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

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

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

W celu wykonywania swoich zadań Komitet Audytu może w szczególności:

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

### 6.11.3. Zarząd

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

- Mirosław Koszany                      Prezes Zarządu
- Roman Wąsikiewicz                Członek Zarządu

#### Zmiany w składzie Zarządu Spółki

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

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

#### Skład, powołanie, odwołanie i kadencja Zarządu

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

#### Kompetencje Zarządu, reprezentacja

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

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

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

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



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

## 7. Pozostałe informacje

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

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

### 7.2. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

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

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

### 7.4. Informacja o zatrudnieniu

Informacja o stanie zatrudnienia u Emitenta wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. przedstawia poniższa tabela.

<b>Zatrudnienie w Grupie na dzień</b>	<b>31.12.2016</b>
Umowa o pracę	12
Powołanie Członków Rady Nadzorczej	4
	<b>16</b>

  

<b>Zatrudnienie w Grupie na dzień</b>	<b>31.12.2016</b>
Pracownicy umysłowi (umowa o pracę)	12

  

<b>Zatrudnienie w Grupie na dzień</b>	<b>31.12.2016</b>
Kobiety	7
Mężczyźni	9
	<b>16</b>

## 8. Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

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

Zarząd Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, jednostkowe sprawozdanie finansowe Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za rok 2016 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości tj. zgodnie z wymogami art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047), odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz uzyskany przez Emitenta wynik finansowy. Jednocześnie Zarząd oświadcza, że sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

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

Mirostaw Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Kraków, dnia 25 kwietnia 2017 r.