



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

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

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

	Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r.	od 1 kwietnia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r.	od 1 kwietnia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r.
Przychody ze sprzedaży	5	7 977	10 269	4 297	4 984
Wycena nieruchomości inwestycyjnych		9 184	1 359	(3 992)	1 412
Zysk z okazijnego nabycia		-	-	-	(1 455)
Pozostałe przychody	6	284	12	266	6
				-	-
Zużycie materiałów i energii		(1 033)	(1 372)	(508)	(631)
Usługi obce		(2 352)	(2 751)	(1 123)	(1 225)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracowników	7	(1 506)	(1 589)	(753)	(829)
Amortyzacja		(91)	(120)	(47)	(56)
Podatki i opłaty		(860)	(1 695)	(446)	(860)
Pozostałe koszty	8	(274)	(111)	(58)	(61)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>11 329</b>	<b>4 002</b>	<b>(2 365)</b>	<b>1 285</b>
Przychody finansowe	9	2	1 116	(23)	1 143
Koszty finansowe	9	(6 184)	(2 243)	1 150	(1 186)
<b>Przychody/(Koszty) finansowe netto</b>		<b>(6 182)</b>	<b>(1 127)</b>	<b>1 127</b>	<b>(43)</b>
<b>Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>-</b>	<b>(781)</b>	<b>-</b>	<b>(957)</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>5 146</b>	<b>2 094</b>	<b>(1 238)</b>	<b>285</b>
Podatek dochodowy	10	(575)	(600)	267	(576)
<b>Zysk netto</b>		<b>4 571</b>	<b>1 494</b>	<b>(972)</b>	<b>(291)</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>					
- właścicieli jednostki dominującej		3 987	1 041	(2 028)	(578)
- udziały niekontrolujące		584	453	1 057	287
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>		<b>4 571</b>	<b>1 494</b>	<b>(972)</b>	<b>(291)</b>
<b>Inne całkowite dochody - pozycje, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków lub strat</b>					
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - zmiana wartości godziwej		-	(83)	-	(83)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	10	-	16	-	16
<b>Inne całkowite dochody netto za rok obrotowy</b>		<b>-</b>	<b>(67)</b>	<b>-</b>	<b>(67)</b>

	Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r.	od 1 kwietnia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r.	od 1 kwietnia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r.
<b>Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy</b>		<b>4 571</b>	<b>1 427</b>	<b>(972)</b>	<b>(358)</b>
<b>Całkowite dochody przypadające na</b>					
- właścicieli jednostki dominującej		3 987	974	(2 028)	(645)
- udziały niekontrolujące		584	453	1 057	287
<b>Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy</b>		<b>4 571</b>	<b>1 427</b>	<b>(972)</b>	<b>(358)</b>
<b>Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)</b>	<b>25</b>	<b>0,96</b>	<b>0,25</b>	<b>(0,47)</b>	<b>(0,14)</b>
<b>Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)</b>	<b>25</b>	<b>0,95</b>	<b>0,25</b>	<b>(0,47)</b>	<b>(0,14)</b>

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwale</b>			
Rzeczowe aktywa trwale	11	812	360
Wartości niematerialne i wartość firmy	12	18	27
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	680	723
Nieruchomości inwestycyjne	13	187 181	177 480
Inne długoterminowe aktywa finansowe	16	92	92
Inne inwestycje długoterminowe	17	1 103	1 052
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	2 016	1 828
<b>Aktywa trwale razem</b>		<b>192 902</b>	<b>181 563</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	7 861	14 773
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	20	863	2 586
Inne inwestycje krótkoterminowe	21	326	311
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	9 933	3 239
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>18 983</b>	<b>20 909</b>
<b>Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>14</b>	<b>27 305</b>	<b>24 699</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>238 190</b>	<b>227 171</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
<b>24</b>			
Kapitał podstawowy		4 166	4 148
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowy		2 483	2 434
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(1 179)	(1 179)
Zyski zatrzymane		65 856	61 869
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>92 690</b>	<b>88 636</b>
Kapitał udziałów niekontrolujących		4 130	3 546
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>96 820</b>	<b>92 181</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	11 977	11 292
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	26	30 634	46 650
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	27	824	800
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>43 435</b>	<b>58 743</b>

	Nota	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	<b>28</b>	3 606	46 377
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	<b>26</b>	94 317	29 784
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		11	86
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>97 935</b>	<b>76 247</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>141 370</b>	<b>134 989</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>238 190</b>	<b>227 171</b>

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujących	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>4 148</b>	<b>21 363</b>	<b>2 434</b>	<b>(1 179)</b>	<b>61 869</b>	<b>88 635</b>	<b>3 546</b>	<b>92 181</b>
<b>Całkowite dochody za rok sprawozdawczy</b>								
Zysk netto					3 987	3 987	584	4 571
Inne całkowite dochody				-		-		-
<b>Całkowite dochody netto ogółem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 987</b>	<b>3 987</b>	<b>584</b>	<b>4 571</b>
<b>Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych</b>			<b>67</b>			<b>67</b>		<b>67</b>
<b>Oplacone akcje</b>						-		-
<b>Podwyższenie kapitału</b>	<b>18</b>		<b>(18)</b>			-		-
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>4 166</b>	<b>21 363</b>	<b>2 483</b>	<b>(1 179)</b>	<b>65 856</b>	<b>92 690</b>	<b>4 130</b>	<b>96 820</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>4 130</b>	<b>21 363</b>	<b>2 162</b>	<b>(879)</b>	<b>66 895</b>	<b>93 671</b>	<b>3 068</b>	<b>96 739</b>
<b>Całkowite dochody za rok sprawozdawczy</b>								
Zysk netto	-	-	-	-	1 041	1 041	453	1 494
Inne całkowite dochody	-	-	-	(67)	-	(67)	-	(67)
<b>Całkowite dochody netto ogółem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(67)</b>	<b>1 041</b>	<b>974</b>	<b>453</b>	<b>1 427</b>
<b>Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych</b>			<b>123</b>			<b>123</b>		<b>123</b>
<b>Podwyższenie kapitału</b>	<b>18</b>		<b>(18)</b>			-		-
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>4 148</b>	<b>21 363</b>	<b>2 267</b>	<b>(946)</b>	<b>67 936</b>	<b>94 768</b>	<b>3 521</b>	<b>98 289</b>

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres

Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r.
<b>Przeływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>5 146</b>	<b>2 094</b>
<b>Korekty</b>		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	91	120
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	2 639	(1 081)
Koszty finansowe	1 857	2 202
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(9 184)	(1 359)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	6 955	548
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	748	1 577
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	24	410
Wycena transakcji IRS i forward	1 686	6
Wycena udziałów metodą praw własności	-	781
Pozostałe korekty	(131)	(105)
Podatek dochodowy zapłacony	(151)	(256)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>9 681</b>	<b>4 937</b>
<b>Przeływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy inwestycyjne</b>	<b>1 841</b>	<b>2 588</b>
Otrzymane spłaty pożyczek	-	1 426
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych	118	-
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	1 723	1 162
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	<b>(47 284)</b>	<b>(15 382)</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(642)	(9)
Poniesione nakłady na nieruchomości inwestycyjne	(46 643)	(2 437)
Nabycie udziałów spółki	-	(12 936)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(45 443)</b>	<b>(12 794)</b>
<b>Przeływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy finansowe</b>	<b>45 269</b>	<b>10 005</b>
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek, emisja weksla	45 269	-
Emisja obligacji	-	10 001
Inne wpływy finansowe	-	4

Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r.
<b>Wydatki finansowe</b>	<b>(2 813)</b>	<b>(4 682)</b>
Splata kredytów i pożyczek	(1 459)	(2 857)
Odsetki zapłacone	(1 160)	(1 690)
Płatności leasingowe	(194)	(107)
Inne koszty finansowe	-	(28)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>42 455</b>	<b>5 323</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>6 693</b>	<b>(2 534)</b>
<b>Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	<b>6 694</b>	<b>(2 534)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>3 239</b>	<b>5 033</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>9 933</b>	<b>2 499</b>



## Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1. Opis organizacji Grupy

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

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

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

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

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

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

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

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

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

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 30 czerwca 2020 r.

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

- na dzień 31 grudnia 2019 r.

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

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

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

## 1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

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

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

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

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

## 1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

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

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	450 000	10,80%	850 500	12,44%
Roman Wąsikiewicz	391 292	9,39%	725 042	10,60%
Jacek Kłeczek	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,00%	708 750	10,37%

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Beata Kłeczek	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Pozostali	1 449 975	34,81%	1 716 975	25,11%
	<b>4 166 267</b>	<b>100%</b>	<b>6 836 267</b>	<b>100%</b>

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

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

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

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

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

## 2. Podstawy sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1. Oświadczenie zgodności

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2020 roku, wyniki jej działalności za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2020 roku oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2020 roku.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna, przygotowanym zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską (dalej: MSSF UE) i innymi obowiązującymi przepisami, za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku.

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

## 2.2. Podstawy wyceny

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

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

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

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

## 2.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacyjna

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

## 2.4. Dokonane osądy i oszacowania

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

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

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

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

### 3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

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

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

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

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

### 4. Segmenty operacyjne

Na dzień 30 czerwca 2020 r. wyodrębniony jest jeden segment sprawozdawczy: najem powierzchni biurowo – magazynowych i handlowych. W związku z tym wszystkie informacje dotyczące działalności w tym segmencie zostały zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. przychody od jednego z klientów zewnętrznych – firmy Dachser Sp. z o.o. -wynajmującego powierzchnię najmu przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów operacyjnych Grupy (26,6%).

### 5. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r.	od 1 kwietnia 2020 r.	od 1 kwietnia 2019 r.
	do 30 czerwca 2020 r.	do 30 czerwca 2019 r.	do 30 czerwca 2020 r.	do 30 czerwca 2019 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	7 693	10 219	4 031	4 959
Pozostałe	284	50	266	25
	<b>7 977</b>	<b>10 269</b>	<b>4 297</b>	<b>4 984</b>

### Szkiełura terytorialna sprzedaży

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

## 6. Pozostałe przychody

Za okres	od 1 stycznia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r.	od 1 kwietnia 2020 r.	od 1 kwietnia 2019 r.
	do 30 czerwca 2020 r.	do 30 czerwca 2019 r.	do 30 czerwca 2020 r.	do 30 czerwca 2019 r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	133	-	130	-
Pozostałe	151	12	136	6
	<b>284</b>	<b>12</b>	<b>266</b>	<b>6</b>

## 7. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

Za okres	od 1 stycznia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r.	od 1 kwietnia 2020 r.	od 1 kwietnia 2019 r.
	do 30 czerwca 2020 r.	do 30 czerwca 2019 r.	do 30 czerwca 2020 r.	do 30 czerwca 2019 r.
Wynagrodzenia	(1 227)	(1 251)	(585)	(642)
Ubezpieczenia społeczne	(198)	(200)	(138)	(103)
Wycena płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	(67)	(123)	(67)	(72)
Pozostałe świadczenia	(14)	(15)	37	(12)
	<b>(1 506)</b>	<b>(1 589)</b>	<b>(753)</b>	<b>(829)</b>

## 8. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r.	od 1 kwietnia 2020 r.	od 1 kwietnia 2019 r.
	do 30 czerwca 2020 r.	do 30 czerwca 2019 r.	do 30 czerwca 2020 r.	do 30 czerwca 2019 r.
Inne koszty rodzajowe	(86)	(101)	(47)	(56)
Pozostałe	(188)	(10)	(10)	(5)
	<b>(274)</b>	<b>(111)</b>	<b>(57)</b>	<b>(61)</b>

## 9. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r.	od 1 kwietnia 2020 r.	od 1 kwietnia 2019 r.
	do 30 czerwca 2020 r.	do 30 czerwca 2019 r.	do 30 czerwca 2020 r.	do 30 czerwca 2019 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokat, pożyczek	2	35	0	17
Różnice kursowe netto	-	1 081	-	1 126
Wycena transakcji IRS	-	-	(23)	-
Pozostałe przychody finansowe	-	-	-	-

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r.	od 1 kwietnia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r.	od 1 kwietnia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r.
<b>Przychody finansowe</b>	<b>2</b>	<b>1 116</b>	<b>(23)</b>	<b>1 143</b>
Odsetki w tym:				
- od kredytów i pożyczek	(1 676)	(2 048)	(826)	(1 077)
- leasingowe	(4)	(141)	-	(71)
Różnice kursowe netto	(2 639)	-	1 111	-
Wycena transakcji IRS i forward	(1 686)	(6)	945	(14)
Pozostałe koszty finansowe	(179)	(48)	(80)	(24)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(6 184)</b>	<b>(2 243)</b>	<b>1 150</b>	<b>(1 186)</b>
<b>Przychody/(Koszty) finansowe netto</b>	<b>(6 182)</b>	<b>(1 127)</b>	<b>1 127</b>	<b>(43)</b>

## 10. Podatek dochodowy

### 10.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat

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

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r.	od 1 kwietnia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r.	od 1 kwietnia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r.
Podatek dochodowy bieżący	(77)	(195)	(44)	(115)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(498)	(405)	310	(461)
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat</b>	<b>(575)</b>	<b>(600)</b>	<b>267</b>	<b>(576)</b>
	%	%	%	%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>5 146</b>	<b>2 094</b>	<b>(1 238)</b>	<b>(1 238)</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	19% 978	(9%) (188)	19% (235)	(9%) (25)
Zmiana stawki podatkowej dla różnic przejściowych	(30%) (1 553)	(20%) (412)	(41%) 502	(193%) (551)
	<b>(11%) (575)</b>	<b>(29%) (600)</b>	<b>(22%) 267</b>	<b>(202%) (576)</b>

Na dzień 30 czerwca 2020 r. zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 11 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r. 86tys. zł).

### 10.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

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



## 11. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2019 r.</b>	<b>131</b>	<b>1 429</b>	<b>44</b>	<b>-</b>	<b>1 604</b>
Zwiększenia	69	132	-	34	234
Zmniejszenia	(12)	-	-	-	(12)
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>188</b>	<b>1 561</b>	<b>44</b>	<b>34</b>	<b>1 826</b>
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2020 r.</b>	<b>188</b>	<b>1 561</b>	<b>44</b>	<b>34</b>	<b>1 826</b>
Zwiększenia	5	637	-	-	642
Zmniejszenia	(3)	(511)	-	-	(514)
<b>Wartość brutto na dzień 30.06.2020 r.</b>	<b>190</b>	<b>1 686</b>	<b>44</b>	<b>34</b>	<b>1 953</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2019 r.</b>	<b>(126)</b>	<b>(1 095)</b>	<b>(44)</b>	<b>-</b>	<b>(1 265)</b>
Zwiększenia	(21)	(192)	-	-	(213)
Zmniejszenia	12	-	-	-	12
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>(135)</b>	<b>(1 287)</b>	<b>(44)</b>	<b>-</b>	<b>(1 466)</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2020 r.</b>	<b>(135)</b>	<b>(1 287)</b>	<b>(44)</b>	<b>-</b>	<b>(1 466)</b>
Zwiększenia		(82)			(82)
Zmniejszenia	3	403			406
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30.06.2020 r.</b>	<b>(132)</b>	<b>(966)</b>	<b>(44)</b>	<b>-</b>	<b>(1 141)</b>
<b>Wartość netto</b>					
Na dzień 1.01.2019 r.	<b>5</b>	<b>334</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>339</b>
<b>Na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>53</b>	<b>274</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>360</b>
Na dzień 1.01.2020 r.	<b>53</b>	<b>274</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>360</b>
<b>Na dzień 30.06.2020 r.</b>	<b>58</b>	<b>721</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>812</b>

### Zabezpieczenia

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

### Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 30 czerwca 2020 r. 721 tys. zł (na 31 grudnia 2019 r. 274 tys. zł).

Grupa nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych w ramach leasingu operacyjnego.

## 12. Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2019 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>17</b>	<b>133</b>	<b>150</b>
Wartość brutto na dzień 01.01.2020 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 30.06.2020 r.</b>	<b>17</b>	<b>133</b>	<b>150</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019 r.	-	(103)	(103)
Amortyzacja za okres	-	(20)	(20)
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>-</b>	<b>(123)</b>	<b>(123)</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020 r.	-	(123)	(123)
Amortyzacja za okres	-	(9)	(9)
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2020 r.</b>	<b>-</b>	<b>(132)</b>	<b>(132)</b>
<b>Wartość netto</b>			
Na dzień 1.01.2019 r.	17	30	47
<b>Na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>27</b>
Na dzień 1.01.2020 r.	17	10	27
<b>Na dzień 30.06.2020 r.</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>18</b>

## 13. Nieruchomości inwestycyjne

### 13.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>66 764</b>	<b>404</b>
Nabycie	3 123	45 876
Grunt w zakupionej spółce Themis Development Sp. z o.o.	-	11 064
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	-	10 580
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(69 463)	(1 160)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>424</b>	<b>66 764</b>

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

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

### 13.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>110 716</b>	<b>111 952</b>
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	69 464	1 160
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	6 578	(2 395)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>186 757</b>	<b>110 716</b>

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

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

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

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. miała miejsce zmiana kursu EUR/PLN- wzrost kursu z poziomu 4,2585 EUR/PLN do poziomu 4,466 EUR/PLN tj. deprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 0,2075 PLN. Osłabienie PLN w stosunku do EUR, obok zastosowania konserwatywnych stóp kapitalizacji, miało bezpośredni wpływ na aktualizację wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR.

Wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy wzrost wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych wyniósł na 30 czerwca 2020 r. 9.184 tys. zł. Wartość ta uwzględnia zarówno wzrost wartości wyceny nieruchomości na skutek znaczącej zmiany kursu, jak i zmiany wynikające z aktualizacji parametrów wyceny poszczególnych nieruchomości.

Ze względu na trudne do oszacowania skutki pandemii COVID -19, wyceny podlegają istotnej niepewności co do ich wartości, która nie została jeszcze oceniona. Zwiększona niepewność może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłości w niższych wycenach aktywów i zwiększonej zmienności na rynkach finansowych.

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

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

W przypadku nieruchomości niewynajmowanych, gdy nie jest możliwe określenie ich wartości godziwej metodą porównawczą oraz metodą pozostałościową lub oczekiwana wartość godziwa jest zbliżona do ceny nabycia, są one wyceniane według ceny nabycia. W Grupie nie występują obecnie nieruchomości wyceniane według ceny nabycia. Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny w porównaniu z poprzednimi okresami

**Nieruchomości wynajmowane (wyceniane metodą dochodową):**

**na 30 czerwca 2020 r:**

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.06.2020 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo-biurowy	28 207	786	Od € 3,62 do € 10,63 /m2 (€ 5,08 /m2)	9,00%
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo-biurowy	31 530	22	Od € 2,74 do € 9,81 /m2 (€ 3,74 /m2)	7,25%
Retail Park Bielsko – Biata (Bielsko- Biata)- obiekt handlowy	44 299	1 170	Od € 4,22 do € 24,32 /m2 (€ 9,82 /m2)	8,25%
Centrum logistyczne Wrocław I (Kąty Wrocławskie)- obiekt magazynowo-biurowy	71 988	-	tylko jeden najema	pow. wynajęte: 7,25% pow. niewynajęte: 8,25%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtangi)- obiekt magazynowo- biurowy *	26 769	536	Od € 3,60 do € 9,00 /m2 (€ 4,00 /m2)	8,25%

\* Nieruchomość przeznaczona do sprzedaży

**na 31 grudnia 2019 r:**

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

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Bielsku – Białej, Kątach Wrocławskich o wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2020 r. 202.793 tys. zł (31 grudnia 2019 r.: 166 318 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

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

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.06.2020 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2019 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2017 r.	2 740	615	2 740	615
Żórawina	5 400	-	5 400	-

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

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

## 14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.06.2020 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2019 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>24 699</b>	<b>-</b>	<b>90 175</b>	<b>-</b>
Sprzedaż aktywa			(65 244)	-
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe-poziom 3)	2 070	536	(232)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>26 769</b>	<b>536</b>	<b>24 699</b>	<b>-</b>

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

**na 30 czerwca 2020 r.:**

	<b>Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.06.2020 r.</b>
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo-biurowy	27 305

**na 31 grudnia 2019 r.:**

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

Aktywa trwałe dostępne do sprzedaży- nieruchomość w Krakowie o wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2020 r. 27.305 tys. zł (31 grudnia 2019 r. 24.699 tys. zł) jest objęta hipoteką jako zabezpieczenie kredytu bankowego.

## **15. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Na wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych składają się wartości kosztów związanych z pozyskaniem umów najmu rozliczanych w czasie trwania tych umów (680 tys. zł).

## **16. Inne długoterminowe aktywa finansowe**

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

## **17. Inne inwestycje długoterminowe**

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 30 czerwca 2020 r. 1.103 tys. zł (na 31.12.2019 r. 1.052 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu). Depozyty będące zabezpieczeniem umów kredytowych udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów *trwałych przeznaczonych do sprzedaży*), Grupa prezentuje jako *Inne inwestycje krótkoterminowe*.

## 18. Podatek odroczony

### 18.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Nieruchomości inwestycyjne	221	220	(13 937)	(11 887)	(13 716)	(11 667)
Różnice kursowe	473	102	(9)	(117)	464	(15)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 987	1 255	(1 228)	(887)	759	368
Leasing finansowy	429	430	-	-	429	430
Pozostałe	1 257	508	(407)	(280)	850	229
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 253	1 192	-	-	1 253	1 192
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	5 620	3 707	(15 581)	(13 171)	(9 961)	(9 464)
Kompensata	(3 604)	(1 879)	3 604	1 879	-	-
<b>Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>2 016</b>	<b>1 828</b>	<b>(11 997)</b>	<b>(11 292)</b>	<b>(9 961)</b>	<b>(9 464)</b>

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

	Wartość netto			Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w nabytej spółce	Wartość netto 30 czerwca 2020 r.
	1 stycznia 2020 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach		
Nieruchomości inwestycyjne	(11 667)	(2 049)	-	-	(13 716)
Różnice kursowe	(15)	479	-	-	464
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	368	391	-	-	759
Leasing finansowy	430	(1)	-	-	429
Pozostałe	229	621	-	-	850
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 192	61	-	-	1 253
	<b>(9 464)</b>	<b>(498)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(9 961)</b>

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

## 18.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty straty. Na dzień 30 czerwca 2020 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto (po uwzględnieniu odpisu aktualizującego), które według szacunków Spółki mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 7.966 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 5.895 tys. zł).

## 19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	2 419	2 296
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 605	10 003
Pozostałe należności i inne aktywa	2 838	2 473
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>7 861</b>	<b>14 773</b>

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

Na kwotę należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń na dzień 30 czerwca 2020 r. składa się między innymi kwota naliczonego podatku VAT w wysokości 2.550 tys. zł związana z budową Centrum Logistycznego Wrocław I.

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

Na kwotę pozostałych należności i innych aktywów na dzień 30 czerwca 2020 r. składa się między innymi wartość kwot zatrzymanych związanych z rozliczeniem transakcji sprzedaży Centrum Logistycznego Sosnowiec I w wysokości 1.292 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 2.094 tys. zł.)



## 20. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

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

## 21. Inne inwestycje krótkoterminowe

Inne inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 30 czerwca 2020 r. 326 tys. zł. Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo-odsetkowych dla krótkoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu) udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży).

## 22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Środki pieniężne w kasie	0	4
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	9 857	3 157
Lokaty krótkoterminowe	76	78
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>9 933</b>	<b>3 239</b>

## 23. Aktywa warunkowe

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

## 24. Kapitał własny

### Kapitał podstawowy z uwzględnieniem niezarejestrowanej na dzień bilansowy emisji akcji

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

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

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

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

### **Akcje zwykłe i uprzywilejowane**

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

### **Program Motywacyjny**

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło w związku z powyższym Uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii J z wyłączeniem prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A. Spółka wyemituje od 1 do 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J. Emisja warrantów subskrypcyjnych nastąpi w ramach trzech procesów emisyjnych uruchamianych kolejno po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017, 2018, 2019, w przypadku spełnienia się warunków określonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z Uchwałą w sprawie Programu Motywacyjnego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło Uchwałę, następnie zmienioną Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 grudnia 2015 r., w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii J z wyłączeniem prawa poboru akcji serii J oraz w sprawie zmian Statutu spółki.

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

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

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

Rada Nadzorcza po zatwierdzeniu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za dany rok realizacji Programu, stwierdzi, czy zostały spełnione opisane powyżej przesłanki,

ustali łączną liczbę akcji serii J, których prawo objęcia przysługiwać będzie uczestnikom Programu za dany rok realizacji Programu, ustali liczbę warrantów przypadających na każdego uczestnika Programu (każdy warrant uprawnia do objęcia 1 akcji serii J). Uczestnicy Programu otrzymują uprawnienie do objęcia łącznie nie więcej niż 69.000 Akcji Spółki we wszystkich latach realizacji Programu. Przyjmuje się, że co do zasady na każdy rok realizacji Programu przewidzianych jest 23.000 Akcji. Maksymalnie, uczestnicy Programu mogą otrzymać w danym roku realizacji Programu:

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

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

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

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

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

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

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

te uprawnienia), z czego 113 tys. zł w okresie od lutego 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. oraz 67 tys. zł w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2020 r.

Inne przyjęte założenia w modelu wyceny:

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

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

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

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

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

### **Kapitał rezerwowy**

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

### **Dywidenda**

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

## **25. Zysk przypadający na jedną akcję**

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

	30 czerwca 2020 r.	30 czerwca 2019 r.
Zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	3 987	1 041
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku podstawowego na akcję	4 166 267	4 148 146
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku rozwodnionego na akcję	4 199 000	4 196 013
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	0,96	0,25
rozwodniony	0,95	0,25

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

### 26.1. Zobowiązania długoterminowe

	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zabezpieczone kredyty	21 629	29 410
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 497	1 468
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 714	4 624
Obligacje	-	8 639
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 794	2 509
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>30 634</b>	<b>46 650</b>

### 26.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	84 799	28 924
Obligacje	8 895	118
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	623	743
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>94 317</b>	<b>29 784</b>

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

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

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

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

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

### 26.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 30.06.2020 r.	Wartość zobowiązania na 31.12.2019 r.
				(w tys. PLN)	(w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	9 282	9 257
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029*	10 143	10 116
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	22 814	22 014
Kredyt budowlany w BNP Paribas Bank Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2021	35 077	-
Kredyt VAT w BNP Paribas Bank Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2021	10 000	-
Wycena transakcji IRS dla kredytu inwestycyjnego od Pekao SA	nd	EURIBOR 1M	2021	105	170
Wycena transakcji FX Forward dla kredytu budowlanego od BNP Paribas Bank Polska S.A.	nd	nd	2020	1 751	-
Kredyt inwestycyjny od Alior Bank S.A.	EUR	EURIBOR3M + marża	2032	17 256	16 776
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,50%	2023	3 332	3 269
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,50%	2023	1 382	1 355
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,50%	2023	1 497	1 468
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>112 639</b>	<b>64 426</b>

\* zapadalność kredytu wynikająca z zapisów umów kredytowych to rok 2029. Ze względu na zamiar sprzedaży nieruchomości finansowanych tym kredytem, Grupa w momencie sprzedaży nieruchomości dokona spłaty kredytów, z tego też względu wykazuje to zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe

### 26.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

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

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

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

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

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Marathon 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o. i Themis Development Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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



pozyskania najemców. W momencie uzyskania informacji co do zmaterializowania się przyszłych zobowiązań zostaną one ujęte w sprawozdaniu finansowym Grupy.

## 26.5. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

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

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

## 26.6. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
do 1 roku	623	743
od 2 do 5 lat	518	217
powyżej 5 lat	2 276	2 292
	<b>3 417</b>	<b>3 252</b>

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa wieczystego użytkowania gruntów, którego wartość księgowa wynosi 3.128 tys. zł na dzień 30 czerwca 2020 r. (2.598 tys. zł na dzień 31 grudnia 2019 r.) oraz środków transportu, których wartość księgowa wynosi na dzień 30 czerwca 2020 r. 750 tys. zł (na 31 grudnia 2019 r.: 274 tys. zł).

## 27. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	824	800

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

## 28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

### 28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
do 1 roku	1 073	1 107

### 28.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 285	277
Zobowiązania inwestycyjne	62	43 581
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 186	1 412
	<b>2 533</b>	<b>45 270</b>

## 29. Instrumenty finansowe

### 29.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

#### Aktywa finansowe

30 czerwca 2020 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
<b>Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>1 783</b>	<b>18 983</b>	<b>20 766</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		9 933	9 933
Należności z tytułu dostaw i usług, podatków	680	7 861	8 541
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		863	863
Inne inwestycje długo i krótkoterminowe	1 103	326	1 429
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	<b>92</b>	-	<b>92</b>
	<b>1 875</b>	<b>18 983</b>	<b>20 858</b>

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

### Zobowiązania finansowe

30 czerwca 2020 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
<b>Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	-	<b>(1 856)</b>	<b>(1 856)</b>
Transakcja IRS	-	(105)	(105)
Transakcja FX Forward	-	(1 751)	(1 751)
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>(31 458)</b>	<b>(96 067)</b>	<b>(127 525)</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(2 358)	(2 358)
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(2 794)	(623)	(3 417)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 211)	-	(6 211)
Zobowiązania kredytowe	(21 629)	(82 943)	(104 572)
Obligacje	-	(8 895)	(8 895)
Pozostałe zobowiązania	(824)	(1 248)	(2 072)
	<b>(31 458)</b>	<b>(97 923)</b>	<b>(129 381)</b>

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

## 29.2. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, krótkoterminowe depozyty bankowe oraz krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów.
- Należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na ich krótkoterminowy charakter.
- Otrzymane pożyczki i kredyty bankowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na oprocentowanie zbliżone do zmiennego oprocentowania rynkowego dla jednostek o podobnym ratingu kredytowym. W przypadku pożyczek od jednostek powiązanych oprocentowanie jest stałe i zmienne.
- Instrumenty pochodne. Wartość bilansowa tych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (poziom 2 klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie zdyskontowanych spodziewanych przepływów pieniężnych z kontraktów w oparciu o rynkowe stopy procentowe obowiązujące na dzień bilansowy.
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (poziom 3 klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie wartości aktywów netto, które obejmują przede wszystkim nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej.
- Inne inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.
- Inne krótkoterminowe aktywa finansowe. Wartość bilansowa odpowiada wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny wartości godziwej w porównaniu z poprzednimi okresami. Na koniec okresu zakończonego 31 grudnia 2019 r. i 30 czerwca 2020 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

## 30. Instrumenty pochodne

### Instrumenty pochodne na stopę procentową i kursy walut

W 2016 r. Grupa zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota nominalna transakcji wyniosła 6.065 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2021 r.). Ujemna wycena instrumentu na dzień 30 czerwca 2020 r. wynosiła 105 tys. zł (na dzień 31.12.2019 r. ujemna wycena wynosiła 171 tys. zł, dane wejściowe poziom 2, zmiana wyceny prezentowana w wyniku finansowym w *Przychodach finansowych*). Wartość wyceny instrumentu prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

W dniu 31 stycznia 2020 r. Grupa zawarła transakcję FX Forward jako element zabezpieczenia umowy kredytowej (kredyt budowlany dotyczący finansowania inwestycji). Kwota nominalna transakcji wyniosła 40.900 tys. zł, z terminem końcowego rozliczenia na listopad 2020 r. Ujemna wycena instrumentu na dzień 30 czerwca 2020 r. wynosiła 1.751 tys. zł dane wejściowe poziom 2, zmiana wyceny prezentowana w wyniku finansowym w *Kosztach finansowych*). Wartość wyceny instrumentu prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

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

W 2019 Spółka roku nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

## 31. Leasing operacyjny

### Grupa jako leasingodawca

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

- czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni i indeksowany wskaźnikiem inflacji w krajach UE;
- opłaty eksploatacyjne służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowanej;
- refakturowanie kosztów mediów.

Na dzień 30 czerwca 2020 r. zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu czynszu wynikającego z bieżących umów najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN oraz braku indeksacji) i opłaty eksploatacyjnej stanowi łącznie 70.039 tys. zł, z czego 14.708 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 47.492 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 7.839 tys. zł po upływie 5 lat.

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

## 32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

### 32.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązanymi

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

<b>Pożyczki otrzymane</b>	<b>30 czerwca 2020 r.</b>	<b>31 grudnia 2019 r.</b>
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 497	1 468

<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>30 czerwca 2020 r.</b>	<b>31 grudnia 2019 r.</b>
Walteo Sp. z o.o. SK	18	-
Mirostów Koszany ProUp Consulting	15	-
JK VC Sp. z o.o.	19	-

## 32.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązаныmi

1 stycznia 2020 r. – 30 czerwca 2020 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	(29)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(123)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(104)	-
Mirostław Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(122)	-
	-	-	-	<b>(349)</b>	<b>(29)</b>

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

## 32.3. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

### Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Wynagrodzenia i inne świadczenia	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 czerwca 2019 r.
Mirostław Koszany	192	351	164
Roman Wąsikiewicz	234	487	244
	<b>426</b>	<b>838</b>	<b>408</b>

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

Wynagrodzenia i inne świadczenia	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 czerwca 2019 r.
Jacek Kłeczek	134	239	121
Krzysztof Szewczyk	109	220	110
Łukasz Wąsikiewicz	12	24	12
Bogumił Tokarz	30	61	31
Łukasz Koterwa	21	42	21
Andrzej Hopko	12	29	15
	<b>318</b>	<b>615</b>	<b>310</b>

### Pożyczki udzielone Członkom Zarządów i organów nadzoru

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

### Programy motywacyjne kadry kierowniczej

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

Dnia 24 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. i 20 czerwca 2016 r.– uchwały te zostały opisane w nocie 25.

## 33. Struktura zatrudnienia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **35. Zdarzenia po dniu bilansowym**

W dniu 8 lipca 2020 roku Zarząd Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. podjął uchwałę w sprawie propozycji podziału zysku Spółki za 2019 rok, w ten sposób, że Zarząd postanowił rekomendować Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki przeznaczenie zysku netto w kwocie 749 tys. zł w całości na kapitał zapasowy Spółki. Kluczowy wpływ na decyzję Zarządu ma pandemia COVID-19 oraz jej krótkoterminowy i możliwy długoterminowy wpływ na globalną i polską gospodarkę, w tym na rynek nieruchomości.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2020 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 15 września 2020 roku.



Mirosław Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Artur Kuliński  
Dyrektor Finansowy  
Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

Kraków, dnia 15 września 2020 r.