



**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**



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

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Spis treści

I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	3
II. Grupa Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	5
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów	6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
III. Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	40
IV. Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	42
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	43
Bilans	44
Rachunek zysków i strat	46
Zestawienie zmian w kapitale własnym	47
Rachunek przepływów pieniężnych	48
1. Dodatkowe informacje i objaśnienia	49
V. Grupa Kapitałowa Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Sprawozdanie Zarządu z działalności za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku	61
1. Wprowadzenie	62
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA i jej jednostce dominującej	62
3. Opis działalności Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	63
4. Sytuacja finansowa Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	66
5. Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ryzyka i zagrożenia	70
6. Wskazanie Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	75
7. Pozostałe informacje	78
8. Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	78

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

Do przeliczenia danych skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
Średni kurs eur/pln na dzień	4,2265	4,4240

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

Na dzień	30 czerwca 2017	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016	31 grudnia 2016
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	188 491	44 597	188 464	42 600
Aktywa obrotowe	16 934	4 007	21 154	4 782
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	87 702	20 751	87 827	19 852
Zobowiązania długoterminowe	107 019	25 321	113 689	25 698
Zobowiązania krótkoterminowe	7 902	1 870	5 804	1 312
Liczba akcji w tys. szt.	4 130	4 130	4 130	4 130

Do przeliczenia danych skróconego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat i sprawozdania z innych całkowitych dochodów oraz do przeliczenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. oraz za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,2474	4,3805

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

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	8 719	2 053	8 575	1 958
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(5 138)	(1 210)	6 315	1 442
Zysk/ (strata) na działalności operacyjnej	(1 987)	(468)	10 373	2 368
Przychody / (koszty) finansowe netto	3 016	710	(6 588)	(1 504)
Zysk przed opodatkowaniem	755	178	3 785	864
Zysk netto za okres sprawozdawczy	581	137	2 912	665
Zysk netto przypadający na właściciela jednostki dominującej	77	18	2 789	637
Inne całkowite dochody ogółem	(222)	(52)	132	30
Całkowite dochody ogółem	359	85	3 044	695

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Skonsolidowany raport półroczny za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

Podstawowy i rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w złotych i w euro (na właścicieli jednostki dominującej)	0,02	0,00	0,93	0,21
---	------	------	------	------

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

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. w tys. EUR
Przeptywy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	4 549	1 071	3 554	811
Przeptywy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(5 898)	(1 389)	538	123
Przeptywy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(3 816)	(898)	(3 907)	(892)
Przeptywy środków pieniężnych netto razem	(5 165)	(1 216)	185	42



BIK

**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**

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

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów za okres

Nota	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Przychody ze sprzedaży	6	8 719	8 575	4 382
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	14	(5 138)	6 315	2 579
Pozostałe przychody	7	51	843	11
Zużycie materiałów i energii		(1 134)	(971)	(541)
Usługi obce		(2 065)	(1 996)	(900)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	8	(1 077)	(989)	(541)
Amortyzacja		(101)	(103)	(51)
Podatki i opłaty		(1 066)	(1 071)	(533)
Pozostałe koszty	9	(176)	(230)	(123)
(Strata)/Zysk na działalności operacyjnej		(1 987)	10 373	4 283
Przychody finansowe	10	4 598	6	131
Koszty finansowe	10	(1 582)	(6 594)	(950)
Przychody / (koszty) finansowe netto		3 016	(6 588)	(819)
Strata z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		(274)	-	(274)
Zysk przed opodatkowaniem		755	3 785	3 190
Podatek dochodowy	11	(174)	(873)	(555)
Zysk /(strata) netto za okres sprawozdawczy		581	2 912	2 635
Zysk netto przypadający na:				
- właścicieli jednostki dominującej		77	2 789	1 955
- udziały niekontrolujące		504	123	680
Zysk netto		581	2 912	2 635
Inne całkowite dochody - pozycje, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – reklasyfikacja do rachunku zysków lub strat		-	195	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - zmiana wartości godziwej		(274)	(33)	(274)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	11	52	(30)	52
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy		(222)	132	(222)

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	Nota	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy		359	3 044	2 413	2 538
Całkowite dochody przypadające na					
- właścicieli jednostki dominującej		(145)	2 921	1 733	2 333
- udziały niekontrolujące		504	123	680	205
Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy		359	3 044	2 413	2 538
Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w złotych (na właścicieli jednostki dominującej)	24	0,02	0,93	0,47	0,78
Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w złotych (na właścicieli jednostki dominującej)		0,02	0,93	0,47	0,78

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	12	444	460
Wartości niematerialne i wartość firmy	13	71	80
Nieruchomości inwestycyjne	14	181 072	184 488
Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności	15	3 726	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe	16	660	934
Inne inwestycje długoterminowe	17	1 901	1 990
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	617	512
Aktywa trwałe razem		188 491	188 464
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	3 074	2 723
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	210
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	20	804	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	13 056	18 221
Aktywa obrotowe razem		16 934	21 154
AKTYWA RAZEM		205 425	209 618
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	23	4 130	4 130
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowy		1 744	1 724
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(719)	(497)
Zyski zatrzymane		61 184	61 107
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		87 702	87 827
Kapitał udziałów niekontrolujących		2 802	2 298
Kapitał własny razem		90 504	90 125
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	9 508	9 430
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	25	96 520	103 095
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	26	991	1 164
Zobowiązania długoterminowe razem		107 019	113 689
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	27	3 054	824
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	25	4 790	4 980
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		58	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		7 902	5 804
Zobowiązania razem		114 921	119 493
PASYWA RAZEM		205 425	209 618

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujących	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r.	4 130	21 363	1 724	(497)	61 107	87 827	2 298	90 125
Całkowite dochody za okres sprawozdawczy								
Zysk netto	-	-	-	-	77	77	504	581
Inne całkowite dochody	-	-	-	(222)	-	(222)	-	(222)
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	(222)	77	(145)	504	359
Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych	-	-	20	-	-	20	-	20
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2017 r.	4 130	21 363	1 744	(719)	61 184	87 702	2 802	90 504
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.	3 000	3 672	1 724	(555)	57 353	65 194	1 388	66 582
Całkowite dochody za okres sprawozdawczy								
Zysk netto	-	-	-	-	2 789	2 789	123	2 912
Inne całkowite dochody	-	-	-	132	-	132	-	132
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	132	2 789	2 921	123	3 044
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2016 r.	3 000	3 672	1 724	(423)	60 142	68 115	1 511	69 626

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres

	Nota	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. <i>przekształcony*</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem		755	3 785
Korekty			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		101	103
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych		(4 280)	3 727
Koszty finansowe		1 492	1 825
Strata z działalności inwestycyjnej		-	217
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		5 138	(6 315)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	22.1	(351)	(903)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		1 541	715
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		(173)	(265)
Wycena transakcji IRS		(228)	820
Wycena udziałów metodą praw własności		274	-
Pozostałe korekty		161	(38)
Podatek dochodowy (zapłacony)otrzymany		119	(117)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		4 549	3 554
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy inwestycyjne		-	1 490
Przychody ze sprzedaży aktywów finansowych		-	1 490
Wydatki inwestycyjne		(5 898)	(952)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4)	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(1 094)	(631)
Nabycie udziałów		(4 000)	-
Udzielone pożyczki		(800)	-
Inne wydatki inwestycyjne		-	(321)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(5 898)	538
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy finansowe		86	549
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		-	549
Inne wpływy finansowe		86	-
Wydatki finansowe		(3 902)	(4 456)
Spłata kredytów i pożyczek	22.2	(2 360)	(2 702)
Odsetki zapłacone		(1 470)	(1 701)
Płatności leasingowe		(72)	(53)

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 816)	(3 907)
Przepływy pieniężne razem	(5 165)	185
Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		
Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej	(5 165)	185
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	18 221	1 494
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca	13 056	1 679

*przekształcenie danych porównawczych opisano w nocie 5

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 księgowo-prawna i administracyjna, 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 2017 r. do 30 czerwca 2017 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 2017 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 11 jednostek zależnych i współzależnych.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. Jednostka Dominująca posiada bezpośredni lub pośredni udział w 11 jednostkach zależnych i współzależnych. Dziesięć z nich, tj.:

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

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

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

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 30 czerwca 2017 r.

Nazwa spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale zakładowym / 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 – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.*	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	Wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%	2013 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	80%	80%	2017 r. metoda praw własności

- na dzień 31 grudnia 2016 r.

Nazwa spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale zakładowym / 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 – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.*	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	Wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%	2013 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.

Dnia 10 kwietnia 2017 r. została zawiązana nowa spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. z kapitałem zakładowym 5.000 tys. zł, w której to Jednostka Dominująca objęta 4.000 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy i łącznej wartości nominalnej 4.000 tys. zł, co stanowi 80% kapitału zakładowego nowej spółki. Jednostka Dominująca współkontroluje spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o., w związku z czym, wycenia ją metodą praw własności, a wynik na wycenie ujmuje w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. realizuje inwestycję polegającą na budowie parku handlowego w Radomiu o łącznej powierzchni 5.180 m².

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

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

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

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

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

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

1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

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

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	450 000	10,90%	850 500	12,51%
Roman Wąsikiewicz	380 205	9,21%	713 955	10,50%
Jacek Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Beata Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Pozostali	1 424 795	34,49%	1 691 795	24,89%
	4 130 000	100%	6 800 000	100%

W okresie od stycznia 2017 r. do lipca 2017 r. w związku z likwidacją majątku Belancor J.Kłeczek Sp.j. (jednego z akcjonariuszy, który posiadał znaczny pakiet akcji spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.) na jego współników zostały przeniesione wszystkie akcje Spółki. Akcjonariusze posiadający po tej transakcji akcje dające co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu zostali wskazani w tabeli powyżej.

Szczegółowy opis zmian w akcjonariacie Spółki został opisany w *Sprawozdaniu Zarządu z działalności za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku*.

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

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirostaw Koszary	182	0,0044%	182	0,0027%
Roman Wąsikiewicz	380 205	9,21%	713 955	10,50%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Bogumił Tokarz	450 000	10,90%	850 500	12,51%

2. Podstawy sporządzania skróconego śródrocznego 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 2017 roku, wyniki jej działalności za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2017 roku oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2017 roku.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku, przygotowanym zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską (dalej: MSSF UE) i innymi obowiązującymi przepisami.

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

2.2. Zmiany w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej

Grupa Kapitałowa zamierza przyjąć opublikowane, lecz nie obowiązujące do dnia publikacji niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmiany w MSSF, zgodnie z datą ich wejścia w życie.

Standardy zatwierdzone przez UE, które nie weszły jeszcze w życie:

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

2.3. 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.

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, transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych oraz instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

2.4. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

2.5. 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 2016 roku.

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

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2016.

Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2017 r. nie miały wpływu na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę Kapitałową.

Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych

Grupa ujmuje płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych zgodnie z MSSF 2. Wartość transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych wyceniania jest w wartości godziwej.

Koszt uprawnień Grupa rozpoznaje w sposób liniowy począwszy 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.

Na każdy kolejny dzień sprawozdawczy, aż do dnia nabycia uprawnień, jednostka ustala najlepszy szacunek skumulowanego kosztu odnoszącego do Rachunku zysków lub strat. Wielkość ta jest ustalana:

- z wykorzystaniem wartości godziwej instrumentów kapitałowych z dnia przyznania,
- bieżącego, najlepszego szacunku liczby przyznaczonych instrumentów, do których zostaną ostatecznie nabyte uprawnienia,
- części okresu nabycia uprawnień, który minął.

Koszt ujmowany w Rachunku zysku lub strat w danym okresie stanowi skumulowana kwota wyliczona zgodnie z powyższym, pomniejszona o kwoty, które zostały już ujęte w kosztach w poprzednich okresach.

Koszt ten ujmowany jest w Rachunek zysków lub strat w pozycji Wynagrodzenia w korespondencji ze wzrostem Kapitału rezerwowego.

4. Segmenty operacyjne

Na dzień 30 czerwca 2017 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 skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. przychody uzyskane od jednego z klientów zewnętrznych wynajmującego powierzchnię magazynowo- biurową przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów Grupy. Wartość uzyskanych przychodów wykazana w niniejszym skróconym

śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od ww. kontrahenta wyniosła za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. 923 tys. zł, co stanowi 10,5% przychodów Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r., jak i w całym roku 2016 Grupa Kapitałowa dokonywała sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

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

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. Grupa Kapitałowa zmieniła sposób prezentacji wartości środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej, prezentując je w pozycji *Inne inwestycje długoterminowe* (uprzednio w pozycji *Środki pieniężne i ich ekwiwalenty*). Są to środki pieniężne będące własnością Grupy, które stanowią zabezpieczenie długoterminowych umów kredytowych, zdeponowane na wydzielonym rachunku bankowym.

Dodatkowo w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień i za rok obrotowy kończący 31 grudnia 2016 r. Grupa Kapitałowa zaprezentowała kaucje otrzymane od najemców, będące zabezpieczeniem podpisanych umów najmu, jako *Pozostałe zobowiązania* w podziale na krótko i długoterminowe, w zależności od okresu na jaki zawarta została umowa najmu tj. czy okres zakończenia umowy najmu przypada na najbliższe 12 miesięcy (uprzednio bez takiego podziału w pozycji *Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe*).

Dodatkowo, w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, przeniesiono wartość wyceny transakcji IRS z pozycji *Pozostałe korekty* do odrębnej pozycji.

W konsekwencji powyżej opisanych zmian prezentacyjnych, w danych porównawczych na dzień 30 czerwca 2016 r., nastąpiła zmiana prezentacji poszczególnych pozycji w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.

Pozycje danych porównawczych, które uległy zmianie:

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 r.	Jest	Było	Różnica
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	715	450	265
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	(265)	-	(265)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(903)	(892)	(11)
Wycena transakcji IRS	820	-	820
Pozostałe korekty	(38)	771	(809)
Wydatki inwestycyjne, w tym:	(952)	(631)	(321)
Inne wydatki inwestycyjne	(321)	-	(321)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	538	859	(321)
Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej	185	506	(321)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 494	2 959	(1 465)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca	1 679	3 465	(1 786)

6. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	8 712	8 571	4 377	4 199
Pozostałe	7	4	5	1
	8 719	8 575	4 382	4 200

7. Pozostałe przychody

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Odszkodowanie z umowy najmu	-	770	-	-
Pozostałe	51	73	11	20
	51	843	11	20

8. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Wynagrodzenia	(890)	(829)	(441)	(386)
Ubezpieczenia społeczne	(154)	(144)	(76)	(65)
Wycena płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	(20)	-	(15)	-
Pozostałe świadczenia	(13)	(16)	(9)	(14)
	(1 077)	(989)	(541)	(465)

9. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Koszty rodzajowe	(81)	(85)	(45)	(50)
Przekazanie nieruchomości	-	(120)	-	(120)
Pozostałe	(95)	(25)	(78)	(2)
	(176)	(230)	(123)	(172)

10. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokata, pożyczek	90	6	45	2
Różnice kursowe netto	4 280	-	-	-
Wycena transakcji IRS	228	-	86	-
Przychody finansowe	4 598	6	131	2
Odsetki, w tym:				
- od kredytów i pożyczek	(1 355)	(1 543)	(660)	(771)
- leasingowe	(141)	(144)	(70)	(72)
Różnice kursowe netto	-	(3 727)	(144)	(3 555)
Wycena transakcji IRS	-	(820)	-	(190)
Zysk na sprzedaży akcji i strata z umorzenia certyfikatów inwestycyjnych	-	(217)	-	-
Pozostałe koszty finansowe	(86)	(143)	(76)	(71)
Koszty finansowe	(1 582)	(6 594)	(950)	(4 659)
Przychody / (Koszty) finansowe netto	3 016	(6 588)	(819)	(4 657)

11. Podatek dochodowy

11.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat

Stawka podatku dochodowego, której podlegała działalność Grupy w 2017 r. wynosi 19% i 15% (w 2016 r. 19%). W związku ze zmianą przepisów w Ustawie o CIT, począwszy od roku 2017 spółki wchodzące w skład Grupy (poza Jednostką Dominującą i spółką BIK Sosnowiec 1 Sp. z o.o.) podlegają opodatkowaniu stawką 15% (w 2016 r. 19%).

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Podatek dochodowy bieżący	(149)	(127)	(60)	(40)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(25)	(746)	(495)	(694)
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	(174)	(873)	(555)	(734)

Efektywna stopa podatkowa

	%	%	%	%
Zysk przed opodatkowaniem	755	3 785	3 190	3 278
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(19%) (144)	(19%) (719)	(19%) (606)	(19%) (623)
Inne	(4%) (30)	(4%) (154)	2% 51	(3%) (111)
Efektywna stopa podatkowa	(23%) (174)	(23%) (873)	(17%) (555)	(22%) (734)

Na dzień 30 czerwca 2017 r. zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 58 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r. wystąpiły należności w kwocie 210 tys. zł).

11.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.	od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 kwietnia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat (+/-)	52	(30)	52	1
Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach	52	(30)	52	1

12. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2016 r.	119	1 228	44	-	1 391
Zwiększenia	4	-	-	-	4
Wartość brutto na dzień 31.12.2016 r.	123	1 228	44	-	1 395
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2017 r.	123	1 228	44	-	1 395
Zwiększenia	4	72	-	-	76
Wartość brutto na dzień 30.06.2017 r.	127	1 300	44	-	1 471
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2016 r.	(55)	(647)	(44)	-	(746)
Zwiększenia	(40)	(149)	-	-	(189)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2016 r.	(95)	(796)	(44)	-	(935)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2017 r.	(95)	(796)	(44)	-	(935)
Zwiększenia	(14)	(78)	-	-	(92)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30.06.2017 r.	(109)	(874)	(44)	-	(1 027)
Wartość netto					
Na dzień 1.01.2016 r.	64	581	-	-	645
Na dzień 31.12.2016 r.	28	432	-	-	460
Na dzień 1.01.2017 r.	28	432	-	-	460
Na dzień 30.06.2017 r.	18	426	-	-	444

Zabezpieczenia

Na dzień 30 czerwca 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. żadne rzeczowe aktywa trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia.

Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 30 czerwca 2017 r. 426 tys. zł (na 31 grudnia 2016 r. 432 tys. zł).

Grupa nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych w ramach leasingu operacyjnego.

13. Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2016 r.	17	129	146
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2016 r.	17	129	146

Wartość brutto na dzień 01.01.2017 r.	17	129	146
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30.06.2017 r.	17	129	146

Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości

Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016 r.	-	(48)	(48)
Amortyzacja za okres	-	(18)	(18)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2016 r.	-	(66)	(66)

Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017 r.	-	(66)	(66)
Amortyzacja za okres	-	(9)	(9)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2017 r.	-	(75)	(75)

Wartość netto

Na dzień 1.01.2016 r.	17	81	98
Na dzień 31.12.2016 r.	17	63	80
Na dzień 1.01.2017 r.	17	63	80
Na dzień 30.06.2017 r.	17	54	71

14. Nieruchomości inwestycyjne

14.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Stan na początek okresu	908	374
Nabycie	1 722	876
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(566)	(342)
Stan na koniec okresu	2 064	908

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie:

a) na dzień 30 czerwca 2017 r. o wartości 2.064 tys. zł, z czego 1.912 tys. zł dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Sosnowiec II.

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według kosztu wytworzenia. W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. (jak i w roku 2016) nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego uwzględniane w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

14.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Stan na początek okresu	183 580	179 144
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	566	342
Przekazanie nieruchomości	-	(97)
Zmiana wartości godziwej	(5 138)	4 218
Pozostałe zdarzenia	-	(27)
Stan na koniec okresu	179 008	183 580

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 najmu są zawierane na różne okresy czasu, a roczny czynsz najmu jest indeksowany w stosunku do cen towarów konsumpcyjnych.

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

Na dzień 30 czerwca 2017 r. Zarząd dokonał aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych. W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. miała miejsce znacząca zmiana kursu EUR/PLN - spadek kursu z poziomu 4,4240 EUR/PLN do poziomu 4,2265 EUR/PLN tj. aprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 0,1975 PLN. Umocnienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR. W związku zarówno z aktualizacją parametrów wyceny, jak i z przeliczeniem wartości nieruchomości wyrażonej w EUR na PLN po kursie z dnia 30 czerwca 2017 r. rozpoznano spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 5.138 tys. zł.

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

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

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny w porównaniu z poprzednimi okresami. Na koniec okresu zakończony 31 grudnia 2016 r. i 30 czerwca 2017 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

Nieruchomości wynajmowane (wyceniane metodą dochodową):

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.06.2017 r.	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2016 r.	Przedział stawek najmu (średnia ważona) na 30.06.2017 r.	Stopa kapitalizacji na 30.06.2017 r.
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 630	28 625	Od € 3,89 do € 10,12 /m2 (€ 5,09 /m2)	8,0%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	26 480	26 958	Od € 3,40 do € 10,12 /m2 (€ 3,91 /m2)	8,0%
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	64 980	67 357	Od € 1,82 do € 10,12 /m2 (€ 2,95 /m2)	8,0%
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko-Biała)- obiekt handlowy	43 615	44 337	Od € 4,04 do € 23,30 /m2 (€ 9,32 /m2)	7,25%

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

- im wyższa stawka najmu, tym wyższa wartość godziwa nieruchomości;
- im niższa stopa kapitalizacji (stopa zastosowana do zdyskontowania strumieni pieniężnych i obliczenia wartości rezydualnej), tym wyższa wartość godziwa nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Bielsku – Białej o wartości godziwej określonej w PLN na dzień 30 czerwca 2017 r. w kwocie 159.800 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 164.500 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

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

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.06.2017 r.	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2016 r.
Sosnowiec- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2016 r.	6 648	6 648
Targowisko	3 905	3 905
Żórawina	5 750	5 750

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

Zarząd dokonał analizy niewynajmowanych nieruchomości i stwierdził, że nie ma przesłanek do aktualizacji ich wartości, w związku z tym przyjął ich wartość na niezmiennym poziomie w stosunku do wartości z dnia 31 grudnia 2016 r.

Nieruchomość niewynajmowana – grunt w Żórawinie będący własnością spółki celowej, jest na dzień sporządzania bilansu nieruchomością rolną w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego. Nieruchomość ta jest objęta Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żórawina (Uchwała nr

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

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

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

15. Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności

Wartości udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2017 r. wycenianych metodą praw własności wynosi 3.726 tys. zł. z czego strata za okres sprawozdawczy przypisana Jednostce Dominującej jest równa 274 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 2017 r. o wartości 660 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 934 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 2017 r. 1.901 tys. zł (na 31 grudnia 2016 r. 1.990 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu).

18. Podatek odroczony

18.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwa na odroczony podatek dochodowy

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

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Nieruchomości inwestycyjne	67	67	(10 840)	(11 402)	(10 773)	(11 335)
Różnice kursowe	32	203	(550)	-	(518)	203
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	712	687	(593)	(551)	119	136
Leasing finansowy PWUG	444	447	-	-	444	447
Pozostałe	233	182	(135)	(135)	98	47
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 739	1 584	-	-	1 739	1 584
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	3 227	3 170	(12 118)	(12 088)	(8 891)	(8 918)
Kompensata	(2 610)	(2 658)	2 610	2 658	-	-
Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	617	512	(9 508)	(9 430)	(8 891)	(8 918)

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane przede wszystkim w rachunku zysków lub strat. W innych całkowitych dochodach rozpoznano aktywo na odroczony podatek w kwocie 52 tys. zł w związku z aktualizacją wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

	Wartość netto		Wartość netto	
	1 stycznia 2017 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	30 czerwca 2017 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(11 335)	562	-	(10 773)
Różnice kursowe	203	(721)	-	(518)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	136	(17)	-	119
Leasing finansowy	447	(3)	-	444
Pozostałe	47	(1)	52	98
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 584	155	-	1 739
	(8 918)	(25)	52	(8 891)

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

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 tej straty. Na dzień 30 czerwca 2017 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto, które mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 10.348 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 9.552 tys. zł).

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	1 350	808
Należności z tytułu podatków (za wyjątkiem podatku dochodowego), ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	354	1 844
Pozostałe należności i inne aktywa	1 370	71
	3 074	2 723

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe są przedstawione w kwotach netto- na dzień 30 czerwca 2017 r. odpis aktualizujący należności wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 380 tys. zł).

20. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują pożyczkę na kwotę 804 tys. zł udzieloną przez Spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. dla Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Środki pieniężne w kasie	4	9
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	651	659
Lokaty krótkoterminowe	12 401	17 553
	13 056	18 221

22. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych	(542)	202
Zmiana stanu należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (za wyjątkiem podatku dochodowego)	1 490	193
Pozostałe należności i inne aktywa	(1 299)	(1 298)
	(351)	(903)

22.2. Spłata kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Spłata rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych	(2 360)	(2 202)
Spłata pożyczek	-	(500)
	(2 360)	(2 702)

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Liczba akcji na początku okresu	4 130 000	3 000 000
Emisja akcji	-	1 130 000
Liczba akcji na koniec okresu	4 130 000	4 130 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1	1
Kapitał zakładowy (w tys. zł)	4 130	4 130

Na dzień 30 czerwca 2017 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych.

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

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

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

Akcje zwykłe i uprzywilejowane

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

Program Motywacyjny

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki 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 dopiero w przyszłych okresach sprawozdawczych tj. najwcześniej za rok 2018, po dokonaniu przydziału warrantów uczestnikom Programu.

Dnia 19 stycznia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia w pierwszym roku 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 wskazał właściwy organ Spółki - Rada Nadzorcza oraz Zarząd, w dniu 27 i 28 lutego 2017 r.

Grupa odnosi w koszty okresu skutki wyceny Programu Motywacyjnego. Na dzień 30 czerwca 2017 r. wyceniono 23.000 uprawnień (uprawnienia za rok 2017, 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 292 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 20 tys. zł rozpoznano w okresie od lutego do 30 czerwca 2017 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2021 r.

Inne przyjęte założenia w modelu wyceny: 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 3%, stopa dywidendy 0%, zmienność ceny akcji jednostki 30%.

Kapitał rezerwowy

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

W kapitale rezerwowym prezentowana jest wycena płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych.

Dywidenda

W 2017 r. i 2016 r. Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy.

24. Zysk netto przypadający na jedną akcję

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. oraz w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. kalkulacja zysku netto przypadającego na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	77	2 789
Średnioważona liczba akcji (sztuki)	4 130 000	3 000 000
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	0,02	0,93
rozwodniony	0,02	0,93

Nie zidentyfikowano instrumentów rozwadniających liczbę akcji zwykłych w bieżącym okresie.

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

25.1. Zobowiązania długoterminowe

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Zabezpieczone kredyty	87 040	93 714
Pożyczki od podmiotów powiązanych	1 325	1 297
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 868	4 762
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 287	3 322
	96 520	103 095

25.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	4 657	4 859
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	133	121
	4 790	4 980

25.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok zapadalności	Wartość zobowiązania na 30.06.2017 r. (w tys. PLN)	Wartość zobowiązania na 31.12.2016 r. (w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	11 132	12 050
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	12 165	13 169
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	43 760	46 857
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	24 640	26 497
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,5%	2020	3 645	3 565
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,5%	2020	1 223	1 197
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,5%	2020	1 325	1 297
Razem kredyty i pożyczki				97 890	104 632

25.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy oraz zobowiązania warunkowe w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych. Obejmują one:

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

Dodatkowo w ramach zabezpieczeń umów kredytowych spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1

Sp. z o.o. oraz Savia Karpaty Sp. z o.o. nie mogą wypłacać dywidendy, spłacać pożyczek od udziałowców bez uprzedniej zgody banku kredytującego.

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

25.5. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
do 1 roku	133	121
od 2 do 5 lat	417	424
powyżej 5 lat	2 870	2 898
	3 420	3 443

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego obejmują prawo wieczystego użytkowania gruntów o wartości księgowej 3.538 tys. zł na dzień 30 czerwca 2017 r. (3.410 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 r.) oraz środki transportu o wartości księgowej na dzień 30 czerwca 2017 r. 426 tys. zł (na 31 grudnia 2016 r.: 432 tys. zł).

26. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	991	1 164

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.

27. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

27.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
do 1 roku	701	601

27.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń, za wyjątkiem podatku dochodowego	1 288	190
Zobowiązania inwestycyjne	788	16
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	277	17
	2 353	223

28. Instrumenty finansowe

28.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe

30 czerwca 2017 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Środki pieniężne	-	13 056	13 056
Pożyczki i należności:	1 901	3 878	5 779
- należności z tytułu dostaw i usług	-	3 074	3 074
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	804	804
- inne inwestycje długoterminowe	1 901	-	1 901
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	660	-	660
	2 561	16 934	19 495

31 grudnia 2016 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Środki pieniężne	-	18 221	18 221
Pożyczki i należności:	1 990	2 933	4 923
- należności z tytułu dostaw i usług	-	2 723	2 723
- należności z tytułu podatku dochodowego	-	210	210
- inne inwestycje długoterminowe	1 990	-	1 990
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	934	-	934
	2 924	21 154	24 078

Zobowiązania finansowe

30 czerwca 2017 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	(229)	(89)	(318)
- transakcja IRS	(229)	(89)	(318)
Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu:	(97 282)	(7 813)	(105 095)
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(2 047)	(2 047)
- zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(3 287)	(133)	(3 420)
- zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 193)	-	(6 193)
- zobowiązania kredytowe	(86 811)	(4 568)	(91 379)
- pozostałe zobowiązania	(991)	(1 065)	(2 056)
	(97 511)	(7 902)	(105 413)

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

28.2. Wartość godziwa

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

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

29. Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne na stopę procentową

W 2016 r. Grupa zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota transakcji wyniosła 6.065 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2021 r.) – ujemna wycena instrumentu na dzień 30 czerwca 2017 r. wynosiła 318 tys. zł (prezentowana w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych).

Transakcje są zawierane wyłącznie z wiarygodnymi bankami w ramach umów ramowych. Spółka w 2017 oraz 2016 roku nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

30. Leasing operacyjny

30.1. 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 15 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności:

- czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni;
- opłaty eksploatacyjne służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m² powierzchni wynajmowanej;
- refakturowanie kosztów mediów.

Na dzień 30 czerwca 2017 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 40.226 tys. zł, z czego 13.415 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 22.474 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 4.337 tys. zł po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu czynszu wynikającego z bieżących umów najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN oraz braku indeksacji) i opłaty eksploatacyjnej stanowi łącznie 48.745 tys. zł, z czego 12.868 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 25.217 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 10.660 tys. zł po upływie 5 lat.

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

Na dzień 30 czerwca 2017 r. Grupa posiada zobowiązanie umowne wynikające z umowy pomiędzy spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. a firmą AWBUD S.A. Umowa ta dotyczy zlecenia na wykonanie projektów budowlanych zamiennych i projektów wykonawczych, uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę i realizację przez wykonawcę w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych Inwestycji w postaci budowy Hali nr 5 w Śląskim Centrum Logistycznym w Sosnowcu w systemie „pod klucz” wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.

Zobowiązanie umowne opisane powyżej wynosi na dzień 30 czerwca 2017 r. 17.744 tys. zł netto.

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, jednostki współzależne oraz kluczowy personel kierowniczy. Liczba tych jednostek jest ograniczona i brak jest znaczących relacji handlowych z tymi jednostkami. Salda rozrachunków obejmują otrzymane pożyczki oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług:

Pożyczki otrzymane	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 325	1 297
	1 325	1 297
Pożyczki udzielone	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	804	-
	804	-
Należności z tytułu dostaw i usług	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	5	-
	5	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Mirosław Koszany "ProUp Consulting"	4	-
Walteo Sp. z o.o. SK	40	-
	44	-

29.2 Wartość transakcji z jednostkami powiązаныmi

1 stycznia 2017 r. – 30 czerwca 2017 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	(28)
Walteo Sp. z o.o. SK	-	-	(183)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	(103)	-
Mirosław Koszany "ProUp Consulting"	-	-	(74)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	4	4	-	-
	4	4	(360)	(28)

1 stycznia 2016 r. – 30 czerwca 2016 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	(29)
Ł. Wąsikiewicz	-	-	-	(3)
Walteo Sp. z o.o. SK	-	-	(165)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	(103)	-
Mirosław Koszany MK-Property Consulting	-	-	(56)	-
Belancor J.Kłęczek Spółka Jawna	1	-	-	-
	1	-	(324)	(32)

32.2. Transakcje z kadrą kierowniczą

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 2017 r.	30 czerwca 2016 r.
Mirostaw Koszany	139	123
Roman Wąsikiewicz	243	227
	382	350

Dodatkowo Pan Mirostaw Koszany uzyskał wynagrodzenie w kwocie 6 tys. zł ze spółki konsolidowanej metodą praw własności- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

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

Wynagrodzenia i inne świadczenia	30 czerwca 2017 r.	30 czerwca 2016 r.
Jacek Kłeczek	133	134
Krzysztof Szewczyk	100	101
Łukasz Wąsikiewicz	12	12
Bogumił Tokarz	22	27
Łukasz Koterwa	15	12
Andrzej Hopko	8	-
	290	286

Pożyczki udzielone członkom Zarządów i organów nadzoru

W 2017 r. i 2016 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy Kapitałowej oraz ich małżonkom, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia lub związanym z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobami zarządzającymi lub będącymi w organach nadzorczych jednostki dominującej lub spółek Grupy Kapitałowej, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub współnikami). Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie udzielały też powyższym osobom zaliczek, gwarancji czy poręczeń.

Programy motywacyjne kadry kierowniczej

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

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 oraz zasady realizacji Programu Motywacyjnego zostały opisane w nocie 23.

33. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym kończącym się	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Pracownicy umysłowi	18	16

34. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 29 sierpnia 2017 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. zawarła umowę kredytu nieodnawialnego z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., na kwotę 16.494 tys. zł, w celu sfinansowania budowy parku handlowego „Galeria Nad Potokiem” w Radomiu przy ul. A. Struga.

Dodatkowo, w związku z realizacją wyżej opisanej inwestycji budowy parku handlowego, w dniu 29 sierpnia 2017 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. zawarła umowę gwarancji zapłaty z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., do kwoty 13.567 tys. zł, której przedmiotem jest zabezpieczenie zapłaty należności na rzecz firmy Rembor General Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., wynikających z umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawcy inwestycji .

W dniu 29 sierpnia 2017 roku Jednostka Dominująca udzieliła poręczenia do kwoty 16.494 tys. zł, za zobowiązania spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. z tytułu zawartej umowy kredytu nieodnawialnego z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Poręczenie jest ważne do dnia 28 lutego 2023 r.

Kraków, dnia 26 września 2017 r.

Mirosław Koszany

Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz

Członek Zarządu

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

Do przeliczenia danych jednostkowego bilansu na dzień 30 czerwca 2017 r., 31 grudnia 2016 r., 30 czerwca 2016 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016	30 czerwca 2016
Średni kurs eur/pln na dzień	4,2265	4,4240	4,4255

Wybrane dane jednostkowego bilansu w przeliczeniu na euro:

Na dzień	30	30	31	31	30	30
	czerwca	czerwca	grudnia	grudnia	czerwca	czerwca
	2017	2017	2016	2016	2016	2016
	w tys.	w tys.	w tys.	w tys.	w tys.	w tys.
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	71 387	16 890	65 014	14 696	65 649	14 834
Aktywa obrotowe	20 730	4 905	27 050	6 114	8 116	1 834
Kapitał własny	88 165	20 860	87 970	19 885	68 851	15 558
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 952	935	4 094	925	4 914	1 110
Liczba akcji w tys. szt.	4 130	4 130	4 130	4 130	3 000	3 000

Do przeliczenia danych jednostkowego rachunku zysków i strat oraz do przeliczenia jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. oraz za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,2474	4,3805

Wybrane dane jednostkowego rachunku zysków i strat w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia	od 1 od 1	od 1 stycznia	od 1 stycznia
	2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	2016 r. do 30 czerwca 2016 r.	2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	1 493	352	1 296	296
Zysk ze sprzedaży	180	42	130	30
Przychody finansowe	364	86	342	78
Koszty finansowe	(320)	(75)	(123)	(28)
Zysk brutto	224	53	349	80
Zysk netto	175	41	279	64

Wybrane dane jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. w tys. EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(338)	(79)	(357)	(81)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 236)	(1 233)	1 118	255
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	27	6	(34)	(8)
Przepływy pieniężne netto razem	(5 547)	(1 306)	727	166



**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

ŚRODROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, jak również zgodnie z zasadami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami).

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności.

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

Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych

Spółka ujmuje płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych zgodnie z MSSF 2 ze względu na brak stosownych przepisów w Ustawie o rachunkowości i przepisach wykonawczych wydanych na jej podstawie. Wartość transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych wyceniania jest w wartości godziwej.

Koszt uprawnień Spółka rozpoznaje w sposób liniowy począwszy 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.

Na każdy kolejny dzień sprawozdawczy, aż do dnia nabycia uprawnień, jednostka ustala najlepszy szacunek skumulowanego kosztu odnoszącego do rachunku zysków i strat. Wielkość ta jest ustalana:

- z wykorzystaniem wartości godziwej instrumentów kapitałowych z dnia przyznania,
- bieżącego, najlepszego szacunku liczby przyznanych instrumentów, do których zostaną ostatecznie nabyte uprawnienia,
- części okresu nabycia uprawnień, który minął.

Koszt ujmowany w Rachunku zysku i strat w danym okresie stanowi skumulowana kwota wyliczona zgodnie z powyższym, pomniejszona o kwoty, które zostały już ujęte w kosztach w poprzednich okresach.

Koszt ten ujmowany jest w rachunku zysków i strat w pozycji *Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia* w korespondencji ze wzrostem *Pozostałych kapitałów rezerwowych*.

Bilans na dzień

		30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 czerwca 2016 r.
AKTYWA	Nota			
Aktywa trwałe		71 387	65 014	65 649
Wartości niematerialne i prawne	1.1	55	63	72
Inne wartości niematerialne i prawne		55	63	72
Rzeczowe aktywa trwałe	1.2	309	293	1 003
Środki trwałe		309	293	350
urządzenia techniczne i maszyny		17	27	42
środki transportu		292	266	308
Środki trwałe w budowie		-	-	653
Inwestycje długoterminowe		70 741	64 405	63 483
Nieruchomości		-	-	5 720
Długoterminowe aktywa finansowe	1.3	70 741	64 405	57 763
w jednostkach powiązanych	1.4	66 081	63 471	56 737
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	1.4	4 660	934	1 026
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		282	253	1 091
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.16	282	253	1 091
Aktywa obrotowe		20 730	27 050	8 116
Należności krótkoterminowe		1 625	1 161	496
Należności od jednostek powiązanych		1 614	886	490
z tytułu dostaw i usług	1.6	1 614	886	490
Należności od pozostałych jednostek		11	275	6
z tytułu dostaw i usług	1.7	11	7	6
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		-	268	-
Inwestycje krótkoterminowe		19 075	25 865	6 973
Krótkoterminowe aktywa finansowe		19 075	25 865	6 973
w jednostkach powiązanych	1.9	6 281	8 328	6 240
w jednostkach pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		804	-	-
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1.10	11 990	17 537	733
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		30	24	647
AKTYWA RAZEM		92 117	92 064	73 765

		30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 czerwca 2016 r.
PASYWA	Nota			
Kapitał własny		88 165	87 970	68 851
Kapitał zakładowy	1.11	4 130	4 130	3 000
Kapitał zapasowy		83 840	83 263	65 572
w tym nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji		21 363	21 363	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		20	-	-
Zysk netto		175	577	279
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		3 952	4 094	4 914
Rezerwy na zobowiązania		245	272	1 069
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.16	245	272	1 069
Zobowiązania długoterminowe		3 469	3 568	3 556
Wobec jednostek powiązanych	1.12	3 247	3 355	3 311
Wobec pozostałych jednostek		222	213	245
inne zobowiązania finansowe	1.13	222	213	245
Zobowiązania krótkoterminowe		238	254	289
Wobec jednostek powiązanych		-	-	120
inne		-	-	120
Wobec pozostałych jednostek		238	254	169
inne zobowiązania finansowe	1.13	80	65	64
z tytułu dostaw i usług		36	152	20
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		122	37	83
inne		-	-	2
PASYWA RAZEM		92 117	92 064	73 765

Rachunek zysków i strat za okres

	Nota	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi			
- w tym od jednostek powiązanych		1 487	1 292
Przychody netto ze sprzedaży produktów		1 493	1 296
Koszty działalności operacyjnej		(1 313)	(1 166)
Amortyzacja		(68)	(70)
Zużycie materiałów i energii		(48)	(44)
Usługi obce		(342)	(272)
Podatki i opłaty		(7)	(28)
Wynagrodzenia		(652)	(587)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(154)	(122)
Pozostałe koszty rodzajowe		(42)	(43)
Zysk ze sprzedaży		180	130
Pozostałe przychody operacyjne		5	19
Inne przychody operacyjne		5	19
Pozostałe koszty operacyjne		(5)	(19)
Inne koszty operacyjne		(5)	(19)
Zysk z działalności operacyjnej		180	130
Przychody finansowe		364	342
Odsetki	1.17	322	178
- w tym od jednostek powiązanych		238	177
Zysk ze zbycia inwestycji		-	164
Inne		42	-
Koszty finansowe		(320)	(123)
Odsetki		(46)	(55)
- w tym od jednostek powiązanych		(42)	(50)
Inne		(274)	(68)
Zysk brutto		224	349
Podatek dochodowy	1.15	(49)	(70)
Zysk netto		175	279

Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres

	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Kapitał własny na początek okresu	87 970	68 572	68 572
Kapitał zakładowy na początek okresu	4 130	3 000	3 000
Zmiany kapitału podstawowego	-	1 130	-
zwiększenia	-	1 130	-
Kapitał zakładowy na koniec okresu	4 130	4 130	3 000
Kapitał zapasowy na początek okresu	83 263	65 176	65 176
Zmiany kapitału zapasowego			
zwiększenia	577	18 087	396
-emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	17 691	-
-z podziału zysku	577	396	396
Kapitał zapasowy na koniec okresu	83 840	83 263	65 572
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-	-
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych			
zwiększenia	20	-	-
-wycena płatności w formie akcji	20	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	20	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	577	396	396
zmniejszenia	(577)	(396)	(396)
- przeniesienie na kapitał zapasowy	(577)	(396)	(396)
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-
Wynik netto	175	577	279
zysk netto	175	577	279
Kapitał własny na koniec okresu	88 165	87 970	68 851

Rachunek przepływów pieniężnych za okres

	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto	175	279
Korekty razem	(513)	(636)
Amortyzacja	68	70
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(42)	34
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(276)	(123)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	274	(130)
Zmiana stanu rezerw	(27)	32
Zmiana stanu należności	(464)	(399)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(31)	(108)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(35)	(12)
Inne korekty	20	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(338)	(357)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	2 233	1 607
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	23
Z aktywów finansowych, w tym:	2 233	1 584
w jednostkach pozostałych	-	1 490
- zbycie aktywów finansowych	-	1 490
w jednostkach powiązanych	2 233	94
Wydatki	(7 469)	(489)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4)	(409)
Na aktywa finansowe	(6 665)	-
w jednostkach pozostałych	(4 000)	-
- nabycie aktywów finansowych	(4 000)	-
w jednostkach powiązanych	(2 665)	-
Inne wydatki inwestycyjne	(800)	(80)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 236)	1 118
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	80	1
Inne wpływy finansowe	80	1
Wydatki	(53)	(35)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(48)	(30)
Odsetki	(5)	(5)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	27	(34)
Przepływy pieniężne netto razem	(5 547)	727
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(5 547)	727
Środki pieniężne na początek okresu	17 537	6
Środki pieniężne na koniec okresu	11 990	733

1. Dodatkowe informacje i objaśnienia

1.1. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto		
01.01.2017	124	124
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
30.06.2017	124	124
Umorzenie		
01.01.2017	(61)	(61)
Zwiększenia	(8)	(8)
30.06.2017	(69)	(69)
Wartość netto		
01.01.2017	63	63
30.06.2017	55	55

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe

	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto				
01.01.2017	137	470	19	626
Zwiększenia	4	71	-	75
30.06.2017	141	541	19	701
Umorzenie				
01.01.2017	(110)	(204)	(19)	(333)
Zwiększenia	(14)	(45)	-	(59)
30.06.2017	(124)	(249)	(19)	(392)
Wartość netto				
01.01.2017	27	266	-	293
30.06.2017	17	292	-	309

Spółka na dzień 30.06.2017 roku wykazuje środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego w wartości netto 292 tys. zł.

1.3. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość brutto		
01.01.2017	64 405	64 405
Zwiększenia	6 610	6 610
Zmniejszenia	(274)	(274)
30.06.2017	70 741	70 741
Wartość netto		
01.01.2017	64 405	64 405
30.06.2017	70 741	70 741

1.4. Długoterminowe aktywa finansowe

w jednostkach powiązanych	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 czerwca 2016 r.
Udziały lub akcje	61 404	60 154	54 358
Udzielone pożyczki	4 677	3 317	2 379
	66 081	63 471	56 737

Wartość udzielonych pożyczek w walutach obcych zaprezentowanych w pozycji *Długoterminowe aktywa finansowe wobec jednostek powiązanych, Udzielone pożyczki* wynoszą 554 tys. euro, tj. 2.343 tys. zł na dzień 30 czerwca 2017 roku.

w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 czerwca 2016 r.
Udziały lub akcje	4 000	-	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe	660	934	1 026
	4 660	934	1 026

1.5. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone bezpośrednio

Stan na 30 czerwca 2017 r.

Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość księgową udziałów	% posiadanych udziałów/ akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	14 796	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	14 557	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	15 313	100%	100%

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość księgowa udziałów	% posiadanych udziałów/akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5 801	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Kraków	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	1 055	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5 472	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	4 403	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	7	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	4 000	80%	80%

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 czerwca 2017 r. i za okres 1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017 r.

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/(strata) netto za bieżący okres	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	14 794	742	-	(1 500)	14 036	1 727
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	14 556	692	-	(338)	14 910	1 570
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	15 311	1 796	513	(1 191)	16 429	3 204
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	5 800	(94)	720	-	6 426	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	1 050	2	33	(1 493)	(408)	281
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	1 800	(14)	4 496	(564)	5 718	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	4 400	(46)	-	(413)	3 941	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	5	15	654	-	674	7
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	5 000	(342)	-	-	4 658	1

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 czerwca 2017 r. i za okres 1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017 r.

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo- terminowe	Zobowiązania krótko- terminowe	Należności długo- terminowe	Należności krótko- terminowe	Aktywa razem
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	10 461	1 527	-	8	29 352
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	11 519	1 430	-	125	29 758
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	45 113	5 038	-	262	70 220
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	2 335	375	-	276	9 271
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	-	617	-	113	209
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	-	119	-	3	5 838
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	-	1	-	13	3 970
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	-	5 141	-	10	6 000
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	-	862	-	1 041	5 519

Sprawozdania finansowe powyższych spółek przygotowywane są według przepisów Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Zgodnie z przyjętymi przez spółki zasadami rachunkowości, wycena nieruchomości do wartości godziwej dokonywana jest wyłącznie na koniec roku obrotowego, który pokrywa się z rokiem obrotowym jednostki dominującej.

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone pośrednio**Stan na 30 czerwca 2017 r.**

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

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 czerwca 2017 r. i za okres 1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017 r.

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/ (strata) netto za bieżący okres	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Marathon 2 Sp. z o.o.	50	(172)	5	(1 889)	(2 006)	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	3 544	1 660	844	8 781	14 829	1 971

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 czerwca 2017 r. i za okres 1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017 r.

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo- terminowe	Zobowiązania krótko- terminowe	Należności długo- terminowe	Należności krótko- terminowe	Aktywa razem
Marathon 2 Sp. z o.o.	6 192	5 825	-	2	10 061
Savia Karpaty Sp. z o.o.	26 103	1 305	-	159	45 097

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

Sprawozdania finansowe powyższych spółek przygotowywane są według przepisów Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Zgodnie z przyjętymi przez spółki zasadami rachunkowości, wycena nieruchomości do wartości godziwej dokonywana jest wyłącznie na koniec roku obrotowego, który pokrywa się z rokiem obrotowym jednostki dominującej.

Powyższe dane pochodzą ze sprawozdań finansowych nie podlegających badaniu/przeładowi przez biegłego rewidenta na dzień 30 czerwca 2017 r.

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

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

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 czerwca 2016 r.
<i>O okresie spłaty</i>			
Nieprzeterminowane (bieżące)	703	238	227
Przeterminowane do 1 miesiąca	235	180	91
Przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	423	327	123
Przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	253	141	49
Stan należności netto	1 614	886	490

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

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 czerwca 2016 r.
<i>O okresie spłaty</i>			
Do 12 miesięcy	11	7	6
Przeterminowane powyżej 1 roku	369	369	369
	380	376	375
Stan należności brutto	380	376	375
Odpis aktualizujący wartość należności	(369)	(369)	(369)
Stan należności netto	11	7	6

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

	Pozostałe jednostki
01.01.2017	369
30.06.2017	369

1.9. Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 czerwca 2016 r.
Udzielone pożyczki	6 281	8 328	6 240

1.10. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 czerwca 2016 r.
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	29	31	25
Inne środki pieniężne (lokaty krótkoterminowe)	11 961	17 506	708
	11 990	17 537	733

1.11. Kapitał własny

Struktura własności kapitału zakładowego

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

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	450 000	10,90%	850 500	12,51%
Roman Wąsikiewicz	380 205	9,21%	713 955	10,50%
Jacek Kłęczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Beata Kłęczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Pozostali	1 424 795	34,49%	1 691 795	24,89%
	4 130 000	100%	6 800 000	100%

W okresie od stycznia 2017 r. do lipca 2017 r. w związku z likwidacją majątku Belancor J.Kłęczek Sp.j. (jednego z akcjonariuszy, który posiadał znaczny pakiet akcji spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.) na jego współników zostały przeniesione wszystkie akcje Emitenta. Akcjonariusze posiadający po tej transakcji akcje dające co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu zostali wskazani w tabeli powyżej.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych. Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi.

Dnia 23 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu zmiany danych w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru

Sądowego m.in. w zakresie zmiany wysokości i struktury kapitału zakładowego Spółki. Od tego momentu kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.130.000 zł i dzieli się na 4.130.000 akcji 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.

Po zarejestrowaniu zmiany wysokości i struktury kapitału zakładowego z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.800.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A dają prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji dają prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirostaw Koszany	182	0,0044%	182	0,0027%
Roman Wąsikiewicz	380 205	9,21%	713 955	10,50%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Bogumił Tokarz	450 000	10,90%	850 500	12,51%

1.12. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	30.06.2017
Przypadające do spłaty	
Powyżej 1 roku do 3 lat	3 247

W pozycji *Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych* na dzień bilansowy Spółka wykazuje kwotę pożyczki otrzymanej od podmiotu powiązanego w wysokości 768 tys. euro (3.247 tys. zł):

- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczki wg umowy 230 tys. euro (udzielono 204 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty listopad 2019 r., pozostało do spłaty 156 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami);
- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczek wg umów 600 tys. euro (udzielono 569 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty listopad 2019 r., pozostało do spłaty 612 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).

1.13. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

Inne zobowiązania finansowe	30.06.2017
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 3 lat	202
Powyżej 3 do 5 lat	20
	222
<i>Przypadające do spłaty</i>	
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	80

1.14. Istotne wartości szacunkowe

Na dzień	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 czerwca 2016 r.
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	5 720
Inne długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	660	934	1 026
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	282	253	1 091
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	245	272	1 069
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369

1.15. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Podatek dochodowy bieżący	105	-
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	(56)	70
	49	70

1.16. Odroczonego podatek dochodowy

Na dzień	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 czerwca 2016 r.
Ujemne różnice przejściowe:			
Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań	229	196	155
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	888	614	522
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369
Różnice kursowe niezrealizowane	-	-	34
Koszty przesunięte do podatku na następny okres	-	119	-
Ujemne różnice przejściowe razem	1 486	1 298	1 080

Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:			
Strata podatkowa 2011 r. (ogółem)	-	8 952	8 952
Rozliczona/ przedawniona część straty podatkowej	-	(8 952)	(4 476)
Strata podatkowa 2011 r. do rozliczenia	-	-	4 476
Strata podatkowa 2013 r. (ogółem)	70	70	70
Rozliczona/ przedawniona część straty podatkowej	(70)	(35)	-
Strata podatkowa 2013 r. do rozliczenia	-	35	70
Strata podatkowa do czerwca 2016 r.(ogółem)	-	-	118
Strata podatkowa 2016 r. do rozliczenia	-	-	118
Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach	-	35	4 664
Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	282	253	1 091
Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	282	253	1 094
Dodatnie różnice przejściowe:			
Naliczone, a nieotrzymane odsetki od należności	1 245	1 178	987
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	4 640
Różnice kursowe niezrealizowane	42	-	-
Inne (przychody podatkowe roku następnego)	-	255	-
Dodatnie różnice przejściowe razem	1 287	1 433	5 627
Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	245	272	1 069
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	282	253	1 091
Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	245	272	1 069
W okresie	od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.
Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	56	(112)	(70)
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	56	(112)	(70)

1.17. Przychody odsetkowe

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Odsetki od pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych i należności własne	37	-	133	68	238
Odsetki od pożyczek udzielonych do jednostek pozostałych	-	-	4	-	4
Odsetki od lokat bankowych	80	-	-	-	80
	117	-	137	68	322

W okresie od 1 stycznia 2016 do 30 czerwca 2016 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Odsetki od pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych i należności własne	-	-	138	39	177
Odsetki od lokat bankowych	1	-	-	-	1
	1	-	138	39	178

1.18. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Saldo rozrachunków na dzień 30 czerwca 2017 r.

	Należności (w tym pożyczki)	Zobowiązania (w tym pożyczki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	284	659
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	100	2 588
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	4 012	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	12	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	5 139	-
BIK Property 1 Sp. z o.o.	119	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	572	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	2 334	-
	12 572	3 247

Przychody ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r.

	Przychody ze sprzedaży	Odsetki od pożyczek
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	330	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	294	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	664	45
Savia Karpaty Sp. z o.o.	61	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	0,5	105
BIK Property 1 Sp. z o.o.	0,5	3
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	0,5	2
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	2	14
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	134	69
Marathon 2 Sp. z o.o.	0,5	-
	1 487	238

Koszty ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r.

	Zakup usług	Odsetki od pożyczek
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	(32)	(9)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	-	(33)
	(32)	(42)

1.19. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. wyniósł 13 osób (pracownicy umysłowi).

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

Wynagrodzenia członków Zarządu otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. 107 tys. zł (w analogicznym okresie roku 2016: 110 tys. zł):

- Mirosław Koszany 65 tys. zł (w analogicznym okresie roku 2016 r. 67 tys. zł),
- Roman Wąsikiewicz 42 tys. zł (w analogicznym okresie roku 2016 r. 43 tys. zł).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. 71 tys. zł (w analogicznym okresie roku 2016: 60 tys. zł):

- Jacek Kłeczek 12 tys. zł (w analogicznym okresie roku 2016 r. 12 tys. zł),
- Krzysztof Szewczyk 12 tys. zł (w analogicznym okresie roku 2016 r. 12 tys. zł),
- Bogumił Tokarz 12 tys. zł (w analogicznym okresie roku 2016 r. 12 tys. zł),
- Łukasz Wąsikiewicz 12 tys. zł (w analogicznym okresie roku 2016 r. 12 tys. zł),
- Łukasz Koterwa 15 tys. zł (w analogicznym okresie roku 2016 r. 12 tys. zł),
- Andrzej Hopko 8 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. , jak i w całym roku 2016 nie udzielano pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Kraków, dnia 26 września 2017 r.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



BIK

**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**

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

Sprawozdanie Zarządu
z działalności za okres sześciu miesięcy zakończony
30 czerwca 2017 roku

1. Wprowadzenie

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

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

1.2. Najistotniejsze wydarzenia w okresie sprawozdawczym

Istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 r., a które Grupa identyfikuje jako znaczące, to:

- Objęcie 4.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 zł w kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. w dniu 10 kwietnia 2017 roku.
- Zawarcie w dniu 11 kwietnia 2017 roku umowy przez spółkę zależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. z firmą AWBUD S.A. na kwotę 18.780.000,00 zł netto, dotyczącej realizacji inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych – budowy Hali nr 5 w Śląski Centrum Logistycznym.
- Zawarcie w dniu 23 maja 2017 roku przez spółkę współzależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. umowy zakupu nieruchomości położonej w Radomiu przy ul. A. Struga o powierzchni 10.970 m² za kwotę 4.722.944 zł brutto.
- Zawarcie w dniu 23 maja 2017 roku umowy przez spółkę współzależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. z firmą Rembor General Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., dotyczącej realizacji inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych – budowy parku handlowego „Galeria Nad Potokiem” w Radomiu przy ul. A. Struga na kwotę 11.030.000,00 zł netto.

2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA i jej jednostce dominującej

2.1. Opis Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

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

Spółki zależne i współzależne od Jednostki Dominującej wchodzące w skład Grupy BIK na dzień 30 czerwca 2017 roku:

- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.;
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.;

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

Konsolidacji podlegają wszystkie ww. spółki. Wszystkie spółki zależne i współzależne są konsolidowane metodą pełną, za wyjątkiem spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o., która konsolidowana jest metodą praw własności.

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

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku nie było zmian w zasadach zarządzania Grupą BIK.

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

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

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

3.1. Opis podstawowych produktów i usług

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

3.2. Rynki zbytu

Grupa BIK działa na terytorium Polski, świadcząc usługi wynajmu powierzchni magazynowo - biurowych i handlowych oraz zarządzania nieruchomościami. Grupa w wynajmowanych obiektach posiada silne zróżnicowanie najemców, niemniej jednak od podmiotu XPO Supply Chain Poland Sp. z o.o. (nie powiązanego z Grupą BIK) uzyskuje 10,6% przychodów ze sprzedaży Grupy (10,5 % przychodów Grupy).

3.3. Rynki zaopatrzenia

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

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 r. udział następujących dostawców/wykonawców przekroczył 10% przychodów Grupy:

- wartość zafakturowanych wydatków inwestycyjnych od firmy Awbud S.A. wyniosła 11,9% przychodów ze sprzedaży Grupy (11,8% przychodów Grupy);
- wartość zafakturowanych wydatków inwestycyjnych oraz usług obcych od firmy King Cross Shopping Warsaw Sp. z o.o. wyniosła 40,4 % przychodów ze sprzedaży Grupy (40,1% przychodów Grupy); w

spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. wycenianej metoda praw własności);

- wartość zafakturowanych wydatków inwestycyjnych oraz usług obcych od firmy Quantum Developments Sp. z o.o. wyniosła 11,5 % przychodów ze sprzedaży Grupy (11,4% przychodów Grupy; w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. wycenianej metoda praw własności).

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

Działalność Grupy Kapitałowej nie ma charakteru działalności sezonowej lub cyklicznej.

3.5. Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku Grupa zawarła następujące umowy handlowe z pojedynczymi dostawcami, których łączna wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy BIK:

- w dniu 11 kwietnia 2017 roku została zawarta umowa przez spółkę zależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. z AWBUD S.A., dotycząca realizacji inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych – budowy Hali nr 5 w Śląski Centrum Logistycznym, na łączną kwotę 18.780.000,00 zł netto.
- w dniu 23 maja 2017 roku została zawarta umowa przez spółkę zależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. z Rembor General Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., dotycząca realizacji inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych – budowy parku handlowego „Galeria Nad Potokiem” w Radomiu przy ul. A. Struga, na łączną kwotę 11.030.000,00 zł netto.

3.5.1. Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku, Grupa koncentrowała swoje działania przede wszystkim na świadczeniu usług na rzecz najemców, polegających na wynajmie powierzchni magazynowo-biurowych oraz na zarządzaniu posiadanymi przez Grupę obiektami. Ponadto, spółki wchodzące w skład Grupy BIK, koncentrowały swoją działalność na realizacji celów statutowych i strategii Grupy BIK.

3.5.2. Umowy kredytowe i umowy pożyczek

Zestawienie kredytów bankowych oraz pożyczek, wraz z podaniem limitów kredytowych

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 r. Grupa BIK nie zawierała nowych, jak również nie wypowiedała obecnych umów kredytowych. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA, jak i Grupa BIK nie zaciągała nowych zobowiązań pożyczkowych w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.

Poniżej zamieszczono zestawienie umów kredytowych oraz pożyczek obowiązujących według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju (w tysiącach złotych)	30.06.2017 r.
Kredyty bankowe	91 697
Pożyczki	6 193
w tym:	
część krótkoterminowa	4 657
część długoterminowa	93 233

Poniżej zamieszczono zestawienie pożyczek udzielonych przez Jednostkę Dominującą spółkom z Grupy BIK w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku:

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Udzielona kwota pożyczki (PLN)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.;	31 styczeń 2017 r.	15 000	31 grudzień 2017 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	1 marzec 2017 r.	100 000	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	18 kwiecień 2017 r.	800 000	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	23 maj 2017 r.	800 000	28 sierpnia 2017 r.*	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	20 czerwiec 2017 r.	500 000	31 grudzień 2018 r.	5,0%
		2 215 000		

* Pożyczka udzielona przez Jednostkę Dominującą do spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. dnia 23 maja 2017 r. na kwotę 800 tys. zł została w całości spłacona dnia 28 sierpnia 2017 r.

Ani Jednostka Dominująca, ani żadna inna spółka z Grupy BIK, w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 r. nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy.

3.5.3. Transakcje z jednostkami powiązаныmi zawarte na warunkach innych niż rynkowe

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie były zawierane z podmiotami powiązаныmi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

3.5.4. Poręczenia i gwarancje

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku Grupa nie udzielała poręczeń oraz gwarancji za zobowiązania innych podmiotów.

3.5.5. Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po dniu 30 czerwca 2017 roku

Po dniu 30 czerwca 2017 roku Grupa zawarła następujące umowy i transakcje znaczące:

- W dniu 29 sierpnia 2017 roku spółka współzależna od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. zawarła umowę kredytu inwestycyjnego z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., na kwotę 16.493.504,00 zł w celu sfinansowania budowy parku handlowego „Galeria Nad Potokiem” w Radomiu przy ul. A.Struga.
- W dniu 29 sierpnia 2017 roku spółka współzależna do Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. zawarła umowę gwarancji zapłaty z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., do kwoty 13.566.900,00 zł, której przedmiotem jest zabezpieczenie zapłaty należności na rzecz firmy Rembor General Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., wynikających z umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawcy inwestycji.
- W dniu 29 sierpnia 2017 roku Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. z tytułu zawartej umowy kredytu nieodnawialnego z

Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Poręczenie jest ważne do dnia 28 lutego 2023 r. Emitent otrzymał wynagrodzenie za udzielone poręczenie w wysokości 16.493,50 zł.

3.6. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej nie jest finansowana emisją dłużnych instrumentów finansowych. W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. nie wystąpiły zatem żadne zdarzenia dotyczące emisji, wykupu czy spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

3.7. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. nie wypłacała, ani nie deklarowała dywidendy do wypłaty.

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

4.1. Omówienie sytuacji finansowej

Głównym składnikiem aktywów Grupy na dzień 30 czerwca 2017 roku były nieruchomości inwestycyjne, czyli centra magazynowo- biurowe w Krakowie i Sosnowcu oraz obiekt handlowy w Bielsku – Białej (stanowiły one 88% aktywów Grupy). Wartość poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych w ramach skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 30 czerwca 2017 r. wynosiła:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł)
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 630
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	26 480
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	64 980
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	43 615
Grunt inwestycyjny w Sosnowcu	6 648
Grunt inwestycyjny Targowisku	3 905
Grunt inwestycyjny w Żórawinie	5 750
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (nakłady na budowę Centrum logistycznego Sosnowiec II i Centrum logistycznego Kraków III w Targowisku)	2 064
Razem	181 072

W ramach aktywów długoterminowych istotną pozycję stanowią również *Udziały lub akcje* wyceniane metodą praw własności, które obejmują udziały Grupy BIK w nowo zawiązanej spółce współzależnej- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. z kapitałem zakładowym 5.000 tys. zł, w której to Jednostka Dominująca objęła 4.000 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy i łącznej wartości nominalnej 4.000 tys. zł, co stanowi 80% kapitału zakładowego nowej spółki. Jednostka Dominująca współkontroluje spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. , w związku z czym, wycenia ją metodą praw własności, a wynik na wycenie odnosi do skonsolidowanego rachunku zysków lub strat. Wycena wartości udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w spółce BIK Quantum Radom Sp. z

o.o. na dzień 30 czerwca 2017 r. wynosi 3.726 tys. zł. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. realizuje inwestycję polegającego na budowie parku handlowego w Radomiu o łącznej powierzchni 5.180 m².

Inne długoterminowe aktywa finansowe, które obejmują wartość posiadanych przez grupę certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN DNK Satus o wartości na dzień 30 czerwca 2017 r. 660 tys. zł. 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 2017 r. 1.901 tys. zł (na 31.12.2016 r. 1.990 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu).

Wartość aktywów netto Grupy na dzień 30 czerwca 2017 roku wyniosła 90.504 tys. zł, w tym wartość kapitałów własnych przypisanych akcjonariuszom Jednostki Dominującej wyniosła 87.702 tys. zł, a udziałom niekontrolującym 2.802 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 4.130.000zł i składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych.

W I półroczu roku 2017 wpływ na wzrost wartości *Kapitałów własnych* Grupy miały przede wszystkim osiągnięte w tym okresie całkowite dochody w kwocie 359 tys. zł.

Największą pozycją po stronie pasywów są długo- i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu finansowego oraz innych instrumentów dłużnych (49% pasywów Grupy).

	Wartość księgowa (w tys. zł)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	97 890
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 420
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	991
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 054
Razem	105 355

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych stanowią istotny składnik pasywów, gdyż Grupa finansuje realizację budowy centrów logistycznych oraz obiektów handlowych przy udziale długoterminowego finansowania bankowego – kredytami hipotecznymi w walucie euro. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą przede wszystkim prezentowanego jako leasing finansowy prawa wieczystego użytkowania gruntu w kwocie łącznej 2.948 tys. zł oraz leasingu samochodów służbowych w wartości 472 tys. zł.

Zysk netto Grupy osiągnięty w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. wyniósł 581 tys. zł.

Źródłem przychodów ze sprzedaży Grupy są przychody z najmu powierzchni magazynowych, biurowych i handlowych, które wzrosły w pierwszym półroczu roku 2017 r. w stosunku do analogicznego okresu roku 2016 do poziomu 8.719 tys. zł z 8.575 zł.

Grupa ponosi koszty operacyjne związane głównie z utrzymaniem i eksploatacją wynajmowanych nieruchomości oraz koszty administracyjne funkcjonowania Grupy. Koszty operacyjne (zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia, amortyzacja) wyniosły w 2017 r. 5.443 tys. zł (w stosunku do wartości 5.130 tys. zł w analogicznym okresie roku 2016). Wzrost kosztów w roku 2017 był nieznaczny, spowodowany przede wszystkim wzrostem kosztów eksploatacyjnych obiektów- zużycia materiałów i energii oraz kosztów administracyjnych- wzrost kosztów wynagrodzeń.

Spadek wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych wyniósł w I półroczu 2017 r. 5.138 tys. zł. W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. miała miejsce znacząca zmiana kursu EUR/PLN – spadek kursu z

poziomu 4,4240 EUR/PLN do poziomu 4,2265 EUR/PLN tj. aprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 0,1975 PLN. Umocnienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR. W związku zarówno z aktualizacją parametrów wyceny oraz z przeliczeniem wartości nieruchomości wyrażonej w EUR na PLN po kursie z dnia 30 czerwca 2017 r. rozpoznano spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 5.138 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. roku Grupa BIK odnotowała dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wartości 4.549 tys. zł. Grupa BIK osiągnęła ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w wartości 5.898 tys. zł, związane głównie z wydatkami na realizację inwestycji budowy Centrum logistycznego w Sosnowcu oraz Retail Parku w Radomiu (zakup udziałów w spółce celowej oraz udzielenie pożyczki). Saldo środków pieniężnych z działalności finansowej było również ujemne i wyniosło 3.816 tys. zł. Działalność finansowa obejmowała w I półroczu 2017 r. przede wszystkim spłatę bieżących rat kapitałowo-odsetkowych od kredytów bankowych oraz spłatę rat kapitałowo-odsetkowych leasingu.

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

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

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

4.3. Istotne pozycje pozabilansowe

Na dzień 30 czerwca 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych. Obejmują one:

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

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

- Biuro Inwestycji Kapitałowych SA (solidarne poręczenie z innymi udziałowcami spółki Marathon 2 Sp. z o.o.) bankowi Pekao SA (kredytodawca), jako zabezpieczenie spłat kredytów udzielonych spółce

Savia Karpaty Sp. z o.o. do kwot 7.401.300 euro (kwota kredytu 6.167.750 euro), 1.800.000 zł (kwota kredytu 1.500.000- kredyt spłacony w całości) oraz na zabezpieczenie transakcji na instrumentach pochodnych do kwoty 5.280.000 zł – poręczenie będzie wykonane w przypadku, gdy w następstwie skutecznego wzruszenia decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie lub wydania decyzji nakazującej 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.

- 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.
- 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.
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. . przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 11.520.000 euro (kwota kredytu 11.520.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o.

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

W związku z zawarciem po dniu 30 czerwca 2017 r. umowy kredytu nieodnawialnego, umowy kredytu odnawialnego, umowy gwarancji zapłaty oraz umów dodatkowych na zawarcie transakcji IRS i Forward, ustanowione zostały następujące zabezpieczenia na majątku spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. oraz zabezpieczenia warunkowe:

- hipoteki na nieruchomości w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.;
- weksel własny in blanco spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.;
- poręczenie cywilne spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A., jako zabezpieczenie spłaty kredytu nieodnawialnego (ważne do 28.02.2023 r.) i odnawialnego (ważne bezterminowo) udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. przez Bank Ochrony Środowiska S.A.;
- zastaw na udziałach spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC;
- oświadczenie poręczyciela (spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.) o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC (dotyczy zobowiązania wynikającego z poręczenia);
- cesje wierzytelności z umów najmu w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- cesja praw z polisy ubezpieczenia budowy w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- cesja praw z umowy z generalnym wykonawcą oraz cesja praw z gwarancji dobrego wykonania umowy z generalnym wykonawcą na rzecz banku.

4.4. Prognozy wyników finansowych

Zarząd Emitenta nie publikował prognoz wyników finansowych na 2017 r.

4.5. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA za okres sześciu miesięcy zakończony w dniu 30 czerwca 2017 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 90 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, z uwzględnieniem obecnego statusu prawnego Emitenta.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku, przygotowanym zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami.

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

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

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

Strategia rozwoju Grupy BIK na najbliższy, 6 miesięczny okres:

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

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

W przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Grupy BIK z uwzględnieniem środków pozyskanych z publicznej emisji papierów wartościowych. Istotna część projektów

inwestycyjnych będzie realizowana w ramach spółek celowych, tak więc wiodącą rolę będzie odgrywać działalność skonsolidowana Grupy.

5.3. Ryzyko prowadzonej działalności

5.3.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko zmiany cen

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

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych i utraty płynności finansowej

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

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

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

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

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

Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

Ryzyka towarzyszące realizacji projektów inwestycyjnych

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

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

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

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

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

Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

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

Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Grupa BIK może być

zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Spółkę. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z infrastrukturą

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

Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

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

Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Grupa BIK zleci realizację projektu inwestycyjnego, może w każdym czasie żądać od Grupy gwarancji zapłaty w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Grupy i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia

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

Ryzyko zmian prawa podatkowego

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

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

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

Ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

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

Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

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

terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia projektów inwestycyjnych.

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	450 000	10,90%	850 500	12,51%
Roman Wąsikiewicz	380 205	9,21%	713 955	10,50%
Jacek Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Beata Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Pozostali	1 424 795	34,49%	1 691 795	24,89%
	4 130 000	100%	6 800 000	100%

W dniu 20 stycznia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor J.Kłeczek Sp.j. (dalej „Belancor”- jeden z akcjonariuszy, który posiada znaczny pakiet akcji spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.), na dotychczasowych udziałowców Belancor, zostały przez Belancor przeniesione następujące serie i ilości akcji: 190.000 akcji imiennych serii A oraz 382.000 akcji imiennych serii G, w wyniku czego spółce Belancor pozostało 1.528.000 akcji imiennych serii G oraz 900.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H tj. łącznie 2.428.000 akcji stanowiących 58,79% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo do 3.956.000 głosów stanowiących 58,18% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 25 stycznia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor, na dotychczasowych udziałowców spółki, zostało przez Belancor przeniesionych 900.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H, w wyniku czego spółce Belancor pozostało 1.528.000 akcji imiennych serii G stanowiących 37% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo do 3.056.000 głosów stanowiących 44,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po tej transakcji akcje posiadane przez Pana Bogumiła Tokarza (28.500 akcji imiennych serii A, 57.300 akcji imiennych serii G, 135.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H tj. łącznie 220.800 akcji) przekroczyły 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiąc 5,35% kapitału zakładowego i dając łącznie 392.100 głosów stanowiących 5,77% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 26 kwietnia 2017 roku w ramach likwidacji majątku spółki Belancor, na dotychczasowych udziałowców spółki, zostało przez Belancor przeniesionych 1.344.000 akcji imiennych serii G, w wyniku czego spółce pozostało 184.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,46% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo do 368.000 głosów stanowiących 5,41% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po tej transakcji akcje należące do następujących osób przekroczyły próg 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu: Roman Wąsikiewicz, Jacek Kłeczek, Krzysztof Szewczyk, Łukasz Wąsikiewicz, Beata Kłeczek i Jolanta Cepielik-Szewczyk.

W dniu 10 lipca 2017 roku w ramach likwidacji majątku spółki Belancor, na dotychczasowych udziałowców spółki, zostało przez Belancor przeniesionych 184.000 akcji imiennych serii G, w wyniku czego spółce nie pozostała żadna akcja Emitenta. Akcjonariusze posiadający po tej transakcji akcje dające co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu zostali wskazani w tabeli powyżej.

Poniżej przedstawiono liczbę akcji posiadaną przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirostaw Koszany	182	0,0044%	182	0,0027%
Roman Wąsikiewicz	380 205	9,21%	713 955	10,50%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej:

Osoby nadzorujące	liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Bogumił Tokarz	450 000	10,90%	850 500	12,51%

Pan Roman Wąsikiewicz w ramach likwidacji majątku Belancor J.Kłeczek Sp.j. (dalej „Belancor”) w dniu 20 stycznia 2017 roku otrzymał 23.750 akcji imiennych serii A oraz 47.750 akcji imiennych serii G, tj. łącznie 71.500 akcji, stanowiących 1,73% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo 214.250 głosów stanowiących 3,15% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 25 stycznia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Roman Wąsikiewicz otrzymał 112.500 akcji zwykłych na okaziciela serii H, stanowiących 2,72% kapitału zakładowego i dających łącznie 1,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 26 kwietnia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Roman Wąsikiewicz otrzymał 168.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,07% kapitału zakładowego i dających łącznie 4,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 10 lipca 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Roman Wąsikiewicz otrzymał 23.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 0,56% kapitału zakładowego i dających łącznie 0,68% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Dnia 23 oraz 25 lipca 2017 r. Pan Roman Wąsikiewicz nabył łącznie 115 akcji serii I.

Aktualną liczbę posiadanych przez Pana Romana Wąsikiewicza akcji oraz procent w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przedstawia powyższa tabela.

Pan Jacek Kłeczek w ramach likwidacji majątku Belancor w dniu 20 stycznia 2017 roku otrzymał 23.750 akcji imiennych serii A oraz 47.750 akcji imiennych serii G, tj. łącznie 71.500 akcji, stanowiących 1,73% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo 214.250 głosów stanowiących 3,15% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 25 stycznia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Jacek Kłeczek otrzymał 112.500 akcji zwykłych na okaziciela serii H, stanowiących 2,72% kapitału zakładowego i dających łącznie 1,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 26 kwietnia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Jacek Kłeczek otrzymał 168.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,07% kapitału zakładowego i dających łącznie 4,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 10 lipca 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Jacek Kłeczek otrzymał 23.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 0,56% kapitału zakładowego i dających łącznie 0,68% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Aktualną liczbę posiadanych przez Pana Jacka Kłeczka akcji oraz procent w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przedstawia powyższa tabela.

Pan Krzysztof Szewczyk w ramach likwidacji majątku Belancor w dniu 20 stycznia 2017 roku otrzymał 23.750 akcji imiennych serii A oraz 47.750 akcji imiennych serii G, tj. łącznie 71.500 akcji, stanowiących 1,73% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo 214.250 głosów stanowiących 3,15% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 25 stycznia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Krzysztof Szewczyk otrzymał 112.500 akcji zwykłych na okaziciela serii H, stanowiących 2,72% kapitału zakładowego i dających łącznie 1,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 26 kwietnia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Krzysztof Szewczyk otrzymał 168.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,07% kapitału zakładowego i dających łącznie 4,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W dniu 10 lipca 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Krzysztof Szewczyk otrzymał 23.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 0,56% kapitału zakładowego i dających łącznie 0,68% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Aktualną liczbę posiadanych przez Pana Krzysztofa Szewczyka akcji oraz procent w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przedstawia powyższa tabela.

Pan Łukasz Wąsikiewicz w ramach likwidacji majątku Belancor w dniu 20 stycznia 2017 roku otrzymał 23.750 akcji imiennych serii A oraz 47.750 akcji imiennych serii G, tj. łącznie 71.500 akcji, stanowiących 1,73% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo 214.250 głosów stanowiących 3,15% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 25 stycznia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Łukasz Wąsikiewicz otrzymał 112.500 akcji zwykłych na okaziciela serii H, stanowiących 2,72% kapitału zakładowego i dających łącznie 1,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 26 kwietnia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Łukasz Wąsikiewicz otrzymał 168.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,07% kapitału zakładowego i dających łącznie 4,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 10 lipca 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Łukasz Wąsikiewicz otrzymał 23.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 0,56% kapitału zakładowego i dających łącznie 0,68% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Aktualną liczbę posiadanych przez Pana Łukasza Wąsikiewicza akcji oraz procent w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przedstawia powyższa tabela.

Pan Bogumił Tokarz w ramach likwidacji majątku Belancor w dniu 20 stycznia 2017 roku otrzymał 28.500 akcji imiennych serii A oraz 57.300 akcji imiennych serii G, tj. łącznie 85.800 akcji, stanowiących 2,08% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo 257.100 głosów stanowiących 3,78% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 25 stycznia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Bogumił Tokarz otrzymał 135.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H, stanowiących 3,27% kapitału zakładowego i dających łącznie 1,99% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 26 kwietnia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Bogumił Tokarz otrzymał 201.600 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,88% kapitału zakładowego i dających łącznie 5,93% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 10 lipca 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Bogumił Tokarz otrzymał 27.600 akcji imiennych serii G, stanowiących 0,67% kapitału zakładowego i dających łącznie 0,81% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Aktualną liczbę posiadanych przez Pana Bogumiła Tokarza akcji oraz procent w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przedstawia powyższa tabela.

7. Pozostałe informacje

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

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

7.2. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

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

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

8. Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

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

Zarząd spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy:

- skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. i dane porównywalne, sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską
- śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości tj. zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami)

tj. zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. i Emitenta oraz ich wyniki finansowe. Sprawozdanie Zarządu z działalności za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

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

Zarząd Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r., został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Kraków, dnia 26 września 2017 r.