



**BIURO INWESTYCJI  
KAPITAŁOWYCH**



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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.

## Spis treści

<b>I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....</b>	<b>3</b>
<b>II. Grupa Kapitałowa Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. ....</b>	<b>5</b>
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów .....	6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	7
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
<b>III. Informacje uzupełniające .....</b>	<b>43</b>
<b>IV. Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. ....</b>	<b>47</b>
<b>V. Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. ....</b>	<b>49</b>
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego .....	50
Bilans .....	51
Rachunek zysków i strat .....	54
Zestawienie zmian w kapitale własnym .....	55
Rachunek przepływów pieniężnych .....	56
Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	57

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

Do przeliczenia danych skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	31 marca 2019	31 grudnia 2018
Średni kurs eur/pln na dzień	4,3013	4,3000

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

Na dzień	31 marca 2019	31 marca 2019	31 grudnia 2018	31 grudnia 2018
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	138 207	32 131	122 047	28 383
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	90 203	20 971	90 175	20 971
Aktywa obrotowe	14 719	3 422	16 692	3 882
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	95 341	22 166	93 671	21 784
Zobowiązania długoterminowe	81 590	18 969	71 446	16 615
Zobowiązania krótkoterminowe	62 317	14 488	60 729	14 123
Liczba akcji w tys. szt.	<b>4 148</b>		<b>4 148</b>	

Do przeliczenia danych skróconego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat i sprawozdania z innych całkowitych dochodów oraz do przeliczenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. oraz za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,2978	4,1784

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

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	5 285	1 230	4 456	1 066
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(53)	(12)	946	226
Zysk/ (strata) na działalności operacyjnej	2 717	632	2 483	594
Przychody / (koszty) finansowe netto	(1 084)	(252)	(1 529)	(366)
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	1 809	421	808	193
<b>Zysk/ (strata) netto</b>	<b>1 785</b>	<b>415</b>	<b>638</b>	<b>153</b>
Zysk/ (strata) netto przypadający na właściciela jednostki dominującej	1 619	377	457	109
Inne całkowite dochody ogółem	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>1 785</b>	<b>415</b>	<b>638</b>	<b>153</b>

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.  
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

Podstawowy zysk/(strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	0,39	0,09	0,11	0,03
Rozwodniony zysk/(strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	0,39	0,09	0,11	0,03

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

<b>Za okres</b>	<b>od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.</b> w tys. PLN	<b>od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.</b> w tys. EUR	<b>od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.</b> w tys. PLN	<b>od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.</b> w tys. EUR
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	3 443	801	150	36
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(13 293)	(3 093)	(9 777)	(2 340)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	7662	1 783	9 062	2 169
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(2 188)</b>	<b>(509)</b>	<b>(565)</b>	<b>(135)</b>



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

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.

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

	Nota	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
Przychody ze sprzedaży	5	5 285	4 456
Wycena nieruchomości inwestycyjnych		(53)	946
Zysk z okazjowego nabycia	6	1 455	-
Pozostałe przychody	7	6	4
Zużycie materiałów i energii		(741)	(624)
Usługi obce		(1 526)	(947)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	8	(760)	(630)
Amortyzacja		(64)	(58)
Podatki i opłaty		(835)	(538)
Pozostałe koszty	9	(50)	(126)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>2 717</b>	<b>2 483</b>
Przychody finansowe	10	26	28
Koszty finansowe	10	(1 110)	(1 557)
<b>Przychody/(Koszty) finansowe netto</b>		<b>(1 084)</b>	<b>(1 529)</b>
<b>Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>176</b>	<b>(146)</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>1 809</b>	<b>808</b>
Podatek dochodowy	11	(24)	(170)
<b>Zysk netto</b>		<b>1 785</b>	<b>638</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>			
- właścicieli jednostki dominującej		1 619	457
- udziały niekontrolujące		1 66	181
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>		<b>1 785</b>	<b>638</b>
<b>Inne całkowite dochody netto za rok obrotowy</b>		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy</b>		<b>1 785</b>	<b>638</b>
<b>Całkowite dochody przypadające na</b>			
- właścicieli jednostki dominującej		1 619	457
- udziały niekontrolujące		1 66	181
<b>Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy</b>		<b>1 785</b>	<b>638</b>
<b>Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)</b>	27	<b>0,39</b>	<b>0,11</b>
<b>Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)</b>	27	<b>0,39</b>	<b>0,11</b>

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	31 marca 2019	31 grudnia 2018
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	12	421	339
Wartości niematerialne i wartość firmy	13	42	47
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16	1 415	803
Nieruchomości inwestycyjne	14	125 402	112 356
Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności	17	6 131	5 955
Inne długoterminowe aktywa finansowe	18	1 110	463
Inne inwestycje długoterminowe	19	1 057	1 057
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	2 629	1 027
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>138 207</b>	<b>122 047</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	5 306	5 108
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	22	5 376	5 360
Inne inwestycje krótkoterminowe	23	1 192	1 191
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	2 845	5 033
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>14 719</b>	<b>16 692</b>
<b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>15</b>	<b>90 203</b>	<b>90 175</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>243 129</b>	<b>228 914</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	26	4 130	4 130
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowy		2 213	2 162
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(879)	(879)
Zyski zatrzymane		68 514	66 895
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>95 341</b>	<b>93 671</b>
Kapitał udziałów niekontrolujących		3 881	3 068
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>99 222</b>	<b>96 739</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	12 766	12 677
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	28	67 903	57 911
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	29	921	858
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>81 590</b>	<b>71 446</b>

	Nota	31 marca 2019	31 grudnia 2018
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	<b>30</b>	7 068	4 947
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	<b>28</b>	55 125	55 678
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		124	104
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>62 317</b>	<b>60 729</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>143 907</b>	<b>132 175</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>243 129</b>	<b>228 914</b>



## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujących	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>4 130</b>	<b>21 363</b>	<b>2 162</b>	<b>(879)</b>	<b>66 895</b>	<b>93 671</b>	<b>3 068</b>	<b>96 739</b>
<b>Całkowite dochody za rok sprawozdawczy</b>								
Zysk netto	-	-	-	-	1 619	1 619	166	1 785
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody netto ogółem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 619</b>	<b>1 619</b>	<b>166</b>	<b>1 785</b>
<b>Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>-</b>	<b>51</b>
<b>Przewłaszczenie udziałów</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>647</b>	<b>647</b>
<b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2019 r.</b>	<b>4 130</b>	<b>21 363</b>	<b>2 213</b>	<b>(879)</b>	<b>68 514</b>	<b>95 341</b>	<b>3 881</b>	<b>99 222</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>4 130</b>	<b>21 363</b>	<b>1 775</b>	<b>(911)</b>	<b>65 587</b>	<b>91 944</b>	<b>2 319</b>	<b>94 263</b>
<b>Całkowite dochody za rok sprawozdawczy</b>								
Zysk netto	-	-	-	-	457	457	181	638
<b>Całkowite dochody netto ogółem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>457</b>	<b>457</b>	<b>181</b>	<b>638</b>
<b>Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>21</b>
<b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>4 130</b>	<b>21 363</b>	<b>1 796</b>	<b>(911)</b>	<b>66 044</b>	<b>92 422</b>	<b>2 500</b>	<b>94 922</b>

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok kończący się 31 grudnia

Nota	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>1 809</b>	<b>808</b>
<b>Korekty</b>		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	64	58
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	45	774
Koszty finansowe	1 047	691
(Zyski)/straty z działalności inwestycyjnej	(1 455)	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	53	(946)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(97)	(2 720)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	2 300	1 128
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	63	232
Wycena transakcji IRS i forward	(8)	64
Wycena udziałów metodą praw własności	(176)	146
Pozostałe korekty	(78)	(29)
Podatek dochodowy zapłacony	(124)	(56)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>3 443</b>	<b>150</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy inwestycyjne</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wydatki inwestycyjne</b>		
<b>Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>(13 293)</b>	<b>(9 777)</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(5)	(4)
Poniesione nakłady na nieruchomości inwestycyjne	(352)	(9 398)
Nabycie udziałów spółki	(12 936)	-
Udzielone pożyczki	-	(375)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(13 293)</b>	<b>(9 777)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy finansowe</b>	<b>10 002</b>	<b>12 245</b>
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	-	12 225
Emisja obligacji	10 001	-
Inne wpływy finansowe	1	20

	Nota	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
<b>Wydatki finansowe</b>		<b>(2 340)</b>	<b>(3 183)</b>
Splata kredytów i pożyczek		(1 530)	(2 492)
Odsetki zapłacone		(740)	(656)
Płatności leasingowe		(56)	(35)
Inne koszty finansowe		(14)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>7 662</b>	<b>9 062</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>		<b>(2 188)</b>	<b>(565)</b>
<b>Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>			
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej</b>		<b>(2 188)</b>	<b>(565)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		5 033	7 597
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		2 845	7 032

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

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1. Opis organizacji Grupy

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

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

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”).

Jednostką Dominującą najwyższego szczebla jest Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Na dzień 31 marca 2019 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 12 jednostek zależnych oraz jednostka współzależna.

Na dzień 31 marca 2019 r. Jednostka Dominująca posiada bezpośredni lub pośredni udział w 12 jednostkach zależnych. Jedną z nich - Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. zarządza nieruchomościami posiadanymi przez Grupę. Jedenaście pozostałych jednostek zależnych, tj.:

- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych-5 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych-6 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.
- Marathon 2 Sp. z o.o.,
- Savia Karpaty Sp. z o.o.,
- Themis Development Sp. z o.o.

oraz jednostka współzależna:

- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.,

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

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 31 marca 2019 r.

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2015 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 7 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95%	95%	2018 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.*	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%*	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	47%	47%*	2013 r. metoda pełna
Themis Development Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95%	95%	2019 r. metoda pełna
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 2018 r.

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

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

W dniu 24 stycznia 2019 r. spółka zależna Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. zakupiła 8 tys. udziałów stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki Themis Development Sp. z o.o. Następnie w ramach zabezpieczeń emisji obligacji 5% udziałów tej spółki zostało przewłaszczone na rzecz Administratora zabezpieczeń obligacji. Dodatkowo w ramach wspomnianych zabezpieczeń również 5% udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 sp. z o.o. zostało przewłaszczone. W momencie, gdy zobowiązania z tytułu obligacji zostaną spłacone, udziały zostaną z powrotem przeniesione na Grupę.

## 1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

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

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

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

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

## 1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A (kapitał zakładowy z uwzględnieniem niezarejestrowanego podwyższenia kapitału 18.146 akcji serii J):

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	850 500	12,47%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%
Jacek Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Beata Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Pozostali	1 437 740	34,66%	1 704 740	24,98%
	<b>4 148 146</b>	<b>100%</b>	<b>6 818 146</b>	<b>100%</b>

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

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 31 marca 2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirosław Koszany	4 558	0,11%	4 558	0,07%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 marca 2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	850 500	12,47%

## 2. Podstawy sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1. Oświadczenie zgodności

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 marca 2019 roku, wyniki jej działalności za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2019 roku oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2019 roku.

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

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

### 2.2. Podstawy wyceny

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

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

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

- Poziom 1 - ceny notowane (nieskorygowane) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny;



- Poziom 2 - dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio;
- Poziom 3 - nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

## 2.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacyjna

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

## 2.4. Dokonane osądy i oszacowania

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

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

Kluczowe osądy oraz szacunki dokonywane przez Zarząd przy sporządzaniu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pozostały niezmienione w stosunku do osądów i szacunków przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 roku.

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

## 3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

Do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018.

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

## 4. Segmenty operacyjne

Na dzień 31 marca 2019 r. wyodrębniony jest jeden segment sprawozdawczy: najem powierzchni biurowo – magazynowych i handlowych. W związku z tym wszystkie informacje dotyczące działalności w tym segmencie zostały zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. przychody od żadnego z klientów zewnętrznych wynajmującego powierzchnię najmu nie przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów operacyjnych Grupy.

## 5. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	5 260	4 430
Pozostałe	25	26
	<b>5 285</b>	<b>4 456</b>

### Szkielet terytorialna sprzedaży

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

## 6. Zysk z okazjowego nabycia

W dniu 24 stycznia 2019 r. spółka zależna Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. zakupiła 8 tys. udziałów stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki Themis Development Sp. z o.o.

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

Wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów netto na dzień nabycia:

Nieruchomości inwestycyjne (wraz z wartością środków trwałych w budowie)	12 872
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 459
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	166
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(111)

<b>Wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów netto na dzień nabycia ogółem</b>	<b>14 396</b>
--	---------------

Pozycja nieruchomości inwestycyjne to grunt, którego wartość określono na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy na dzień 31 grudnia 2018 r. Wartość pozostałych aktywów netto została przyjęta wg ich dotychczasowej wartości księgowej ze względu na brak istotnych różnic w stosunku do wartości godziwej. Określając wartość godziwą aktywów netto na dzień nabycia rozpoznano wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W związku z nadwyżką wartości godziwej aktywów netto spółki Themis Development Sp. z o.o. nad ceną zakupu udziałów tej spółki, Grupa w ramach sprawozdania z zysków lub strat wykazuje Zysk z okazjowego nabycia w kwocie 1.455 tys. zł.

Cena nabycia	(12 941)
Aktywa netto przypisane do Grupy	14 396
<b>Zysk z okazjowego nabycia</b>	<b>1 455</b>

Spółka Themis Development Sp. z o.o. nie wygenerowała w okresie od daty jej nabycia do dnia 31 marca 2019 r. żadnych przychodów ze sprzedaży. Strata netto spółki za wskazany okres wynosi (82) tys. zł.

## 7. Pozostałe przychody

	Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
Pozostałe		6	4
		<b>6</b>	<b>4</b>

## 8. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

	Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
Wynagrodzenia		(609)	(503)
Ubezpieczenia społeczne		(97)	(90)
Wycena płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych		(51)	(21)
Pozostałe świadczenia		(3)	(16)
		<b>(760)</b>	<b>(630)</b>

## 9. Pozostałe koszty

	Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
Inne koszty rodzajowe		(45)	(40)
Kary umowne		-	(84)
Pozostałe		(5)	(2)
		<b>(50)</b>	<b>(126)</b>

## 10. Przychody i koszty finansowe netto

	Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokat, pożyczek		18	28
Wycena transakcji IRS		8	-
<b>Przychody finansowe</b>		<b>26</b>	<b>28</b>
Odsetki od kredytów i pożyczek, obligacji		(971)	(638)
Odsetki leasingowe		(70)	(71)
Różnice kursowe netto		(45)	(774)
Wycena transakcji IRS		-	(64)
Pozostałe koszty finansowe		(24)	(10)
<b>Koszty finansowe</b>		<b>(1 110)</b>	<b>(1 557)</b>
<b>Przychody/(Koszty) finansowe netto</b>		<b>(1 084)</b>	<b>(1 529)</b>

## 11. Podatek dochodowy

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

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

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
Podatek dochodowy bieżący	(80)	(41)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	56	(129)
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat</b>	<b>(24)</b>	<b>(170)</b>
	%	%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>1 809</b>	<b>808</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(9%) (163)	(15%) (121)
Zmiana stawki podatkowej dla różnic przejściowych	8% 139	(6%) (49)
	<b>(1%) (24)</b>	<b>(21%) (170)</b>

Na dzień 31 marca r. zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 124 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r. 104 tys. zł).

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

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. oraz w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. nie wystąpił podatek dochodowy, który byłby wykazywany w innych całkowitych dochodach.

## 12. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Razem
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2018 r.</b>	<b>131</b>	<b>1 429</b>	<b>44</b>	<b>1 604</b>
Zwiększenia	18	-	-	18
Zmniejszenia	(18)	-	-	(18)
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2018 r.</b>	<b>131</b>	<b>1 429</b>	<b>44</b>	<b>1 604</b>
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2019 r.</b>	<b>131</b>	<b>1 429</b>	<b>44</b>	<b>1 604</b>
Zwiększenia	9	132	-	141
Zmniejszenia	(4)	-	-	(4)
<b>Wartość brutto na dzień 31.03.2019 r.</b>	<b>136</b>	<b>1 561</b>	<b>44</b>	<b>1 697</b>

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Razem
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2018 r.</b>	<b>(118)</b>	<b>(907)</b>	<b>(44)</b>	<b>(1 069)</b>
Zwiększenia	(26)	(188)	-	(214)
Zmniejszenia	18	-	-	18
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2018 r.</b>	<b>(126)</b>	<b>(1 095)</b>	<b>(44)</b>	<b>(1 265)</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2019 r.</b>	<b>(126)</b>	<b>(1 095)</b>	<b>(44)</b>	<b>(1 265)</b>
Zwiększenia	(10)	(49)	-	(59)
Zmniejszenia	4	-	-	4
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.03.2019 r.</b>	<b>(132)</b>	<b>(1 144)</b>	<b>(44)</b>	<b>(1 276)</b>
<b>Wartość netto</b>				
Na dzień 1.01.2018 r.	<b>13</b>	<b>522</b>	-	<b>535</b>
<b>Na dzień 31.12.2018 r.</b>	<b>5</b>	<b>334</b>	-	<b>339</b>
Na dzień 1.01.2019 r.	<b>5</b>	<b>334</b>	-	<b>339</b>
<b>Na dzień 31.03.2019 r.</b>	<b>4</b>	<b>417</b>	-	<b>421</b>

### Zabezpieczenia

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

### Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 31 marca 2019 r. 417 tys. zł (na 31 grudnia 2018 r. 334 tys. zł).

Grupa nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych w ramach leasingu operacyjnego.

## 13. Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2018 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2018 r.</b>	<b>17</b>	<b>133</b>	<b>150</b>
Wartość brutto na dzień 01.01.2019 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31.03.2019 r.</b>	<b>17</b>	<b>133</b>	<b>150</b>

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018 r.	-	(84)	(84)
Amortyzacja za okres	-	(19)	(19)
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2018 r.</b>	<b>-</b>	<b>(103)</b>	<b>(103)</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019 r.	-	(103)	(103)
Amortyzacja za okres	-	(5)	(5)
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2019 r.</b>	<b>-</b>	<b>(108)</b>	<b>(108)</b>
<b>Wartość netto</b>			
Na dzień 1.01.2018 r.	17	49	66
<b>Na dzień 31.12.2018 r.</b>	<b>17</b>	<b>30</b>	<b>47</b>
Na dzień 1.01.2019 r.	17	30	47
<b>Na dzień 31.03.2019 r.</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>42</b>

## 14. Nieruchomości inwestycyjne

### 14.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>404</b>	<b>417</b>
Nabycie	266	7 683
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(112)	(7 535)
Przekazanie infrastruktury	-	(161)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>558</b>	<b>404</b>

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie na dzień 31 marca 2019 r. o wartości 558 tys. zł – 404 tys. zł dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Kraków III, 148 tys. zł dotyczy nakładów na inwestycję magazynową BIK Park Wrocław I.

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według kosztu wytworzenia. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. nie było kosztów finansowania zewnętrznego uwzględnianego w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie (w 2018 roku 181 tys. zł).

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

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>111 952</b>	<b>192 305</b>
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	112	7 535
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	(81)	2 287
Grunt w zakupionej spółce Themis	12 861	
Zmiana prezentacji – przeniesienie na aktywa dostępne do sprzedaży	-	(90 175)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>124 844</b>	<b>111 952</b>

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

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

Wyceny są dokonywane na koniec roku obrotowego przez niezależnych specjalistów wynajętych przez Grupę, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych). Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2018 r.

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. miała miejsce zmiana kursu EUR/PLN- wzrost kursu z poziomu 4,3000 EUR/PLN do poziomu 4,3013 EUR/PLN tj. aprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 0,0013 PLN. Wzmocnienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR, lecz ze względu na niewielką zmianę kursu, wpływ ten nie był znaczący.

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

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

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

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny w porównaniu z poprzednimi okresami

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

**na 31 marca 2019 r:**

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.03.2019 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 916	774	Od € 3,50 do € 10,29 /m2 (€ 5,17 /m2)	8,50%
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	29 679	-	Od € 2,65 do € 9,50 /m2 (€ 3,60 /m2)	7,25%
Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)- obiekt handlowy	43 228	1 161	Od € 4,10 do € 23,63 /m2 (€ 9,89 /m2)	8,0%

**na 31 grudnia 2018 r:**

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

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Bielsku – Biątej o wartości godziwej na dzień 31 marca 2019 r. 100.823 tys. zł (31 grudnia 2018 r.: 100.792 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

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



Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.03.2019 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2018 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2017 r.	3 230	615	3 230	615
Żórawina	5 380	-	5 380	-
Kąty Wrocławskie	12 861	-	-	-

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:  
- im wyższa cena za metr kwadratowy, tym wyższa wartość godziwa.

Nieruchomości inwestycyjna w Kątach Wrocławskich o wartości godziwej na dzień 31 marca 2019 r. 12.861 tys. zł jest objęta hipoteką jako zabezpieczenie emisji obligacji.

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

## 15. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>90 175</b>	-
Zmiana prezentacji – przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	-	90 175
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	28	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>90 203</b>	<b>90 175</b>

W związku z zawarciem przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości podpisanymi przez Grupę w dniu 10 kwietnia 2019 r. dotyczącymi:

- przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali nr 1, nr 3 i nr 4, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków,

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

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

**na 31 marca 2019 r:**

	<b>Wartość godziwa (w tys. zł) na 31.03.2019 r.</b>
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtangi)- obiekt magazynowo- biurowy	24 939
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	65 264

**na 31 grudnia 2018 r:**

	<b>Wartość godziwa (w tys. zł) na 31.12.2018 r.</b>
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtangi)- obiekt magazynowo- biurowy	24 931
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	65 244

Aktywa trwałe dostępne do sprzedaży- nieruchomości w Krakowie, Sosnowcu, o wartości godziwej na dzień 31 marca 2019 r. 90.203 tys. zł (31 grudnia 2018 r. 90.175 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

## 16. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Na wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych składają się wartości kosztów związanych z pozyskaniem umów najmu rozliczanych w czasie trwania tych umów (841 tys. zł) oraz rozliczane w czasie koszty emisji obligacji (574 tys. zł).

## 17. 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 31 marca 2019 r. wycenianych metodą praw własności wynosi 6.131 tys. zł, z czego zysk za okres sprawozdawczy przypisany Jednostce Dominującej jest równy 176 tys. zł.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. jest spółką współzależną, Jednostka Dominująca wraz z drugim udziałowcem wycenianej spółki (spoza Grupy) wspólnie kontroluje ją poprzez sprawowanie wspólnego zarządu.

## 18. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują:

- certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 31 marca 2019 r. o wartości 463 tys. zł (31 grudnia 2018 r.: 463 tys. zł);
- kwotę 647 tys. stanowiącą wartość przewłaszczonej 5% udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. oraz Themis Development Sp. z o.o. w ramach zabezpieczenia zobowiązania z tytułu emisji obligacji. W momencie, gdy zobowiązania z tytułu obligacji zostaną spłacone, udziały zostaną z powrotem przeniesione na Grupę.

## 19. Inne inwestycje długoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31 marca 2019 r. 1.057 tys. zł (na 31.12.2018 r. 1.057 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu). Depozyty będące zabezpieczeniem umów kredytowych udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży), Grupa prezentuje jako *Inne inwestycje krótkoterminowe*.

## 20. Podatek odroczony

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

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

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Nieruchomości inwestycyjne	1 219	155	(14 733)	(14 562)	(13 514)	(14 407)
Różnice kursowe	198	184	(93)	(97)	105	87
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 170	1 068	(609)	(556)	561	512
Leasing finansowy	556	557	-	-	556	557
Pozostałe	146	130	(319)	(314)	(173)	(184)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 328	1 785	-	-	2 328	1 785
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	5 617	3 879	(15 754)	(15 529)	(10 137)	(11 650)
Kompensata	(2 988)	(2 852)	2 988	2 852	-	-
<b>Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>2 629</b>	<b>1 027</b>	<b>(12 766)</b>	<b>(12 677)</b>	<b>(10 137)</b>	<b>(11 650)</b>

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2019 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane w rachunku zysków lub strat.

	Wartość netto			Wartość netto 31 marca 2019 r.
	1 stycznia 2019 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	
Nieruchomości inwestycyjne	(14 407)	893	-	(13 514)
Różnice kursowe	87	18	-	105
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	512	49	-	561
Leasing finansowy	557	(1)	-	556
Pozostałe	(184)	11	-	(173)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 785	543	-	2 328
	<b>(11 650)</b>	<b>1 513</b>	-	<b>(10 137)</b>

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

## 20.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty straty. Na dzień 31 marca 2019 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto (po uwzględnieniu odpisu aktualizującego), które według szacunków Spółki mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 12.312 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 9.465 tys. zł).

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

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	2 693	3 158
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	210	142
Pozostałe należności i inne aktywa	2 403	1 808
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>5 306</b>	<b>5 108</b>

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe są przedstawione w kwotach netto. Na dzień 31 marca 2019 r. odpis aktualizujący należności wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 380 tys. zł). Na kwotę pozostałych należności i innych aktywów na dzień 31 grudnia 2018 r. składa się między innymi wartość wpłaconego przez Grupę zadatku w wysokości 1.292 tys. zł, wpłaconego na zakup gruntu inwestycyjnego we Wrocławiu. Zakup gruntu oraz rozliczenie wpłaconego zadatku nastąpiło w styczniu 2019 r.

## 22. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują pożyczkę na kwotę 1.411 tys. zł udzieloną przez Spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. dla Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. oraz 3.965 tys. zł środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku zastrzeżonym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.- środki te pochodzą z ostatniej transzy kredytu inwestycyjnego i są przeznaczone na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych wynikających z umowy z generalnym wykonawcą inwestycji.

## 23. Inne inwestycje krótkoterminowe

Inne inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31 marca 2019 r. 1.192 tys. zł. Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo-odsetkowych dla krótkoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu) udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży).

## 24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Środki pieniężne w kasie	4	8
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 825	3 081
Lokaty krótkoterminowe	16	1 944
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>2 845</b>	<b>5 033</b>

## 25. Aktywa warunkowe

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. w ramach prowadzonej inwestycji i rozliczenia kontraktu na prace 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, naliczyła Generalnemu Wykonawcy (firmie AWBUD S.A.) karę umowną za zwłokę w niedotrzymaniu kluczowych terminów umownych.

Łączna wysokość naliczonej kary wyniosła 2.817 tys. zł. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. skorzystała z zabezpieczenia ww. umowy w postaci gwarancji bankowej dostarczonej przez Generalnego Wykonawcę i w lipcu br. uzyskała środki pieniężne z wypłaty niniejszej gwarancji na poczet naliczonej kary w wysokości 1.878 tys. zł. Ponieważ wpływ pozostałej kwoty kary tj. 939 tys. zł Grupa szacuje jako prawdopodobny, ale nie pewny, kwotę tą Grupa nie rozpoznała dotychczas jako pozostały przychód operacyjny i prezentuje jako aktywo warunkowe.

## 26. Kapitał własny

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

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

Na dzień 31 marca 2019 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.048.146 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

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

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

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

Podwyższenie kapitału zakładowego wynikające z ww. zdarzenia nie zostało na dzień bilansowy zarejestrowane w Sądzie, zatem w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy prezentowane jest w kapitałach rezerwowych.

### Akcje zwykłe i uprzywilejowane

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

### Program Motywacyjny

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło w związku z powyższym Uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii J z wyłączeniem prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A. Spółka wyemituje od 1 do 69.000 warrantów subskrypcyjnych

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

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

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

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

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

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

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

Dnia 28 stycznia 2019 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia uprawnień do nabycia za trzeci rok realizacji Programu Motywacyjnego.

Warunkiem zrealizowania przez danego uczestnika uprawnienia i objęcia przez niego akcji jest spełnienie następujących indywidualnych warunków:

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

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

Grupa odnosi w koszty okresu skutki wyceny Programu Motywacyjnego. Na dzień 31 grudnia 2018 r. dokonano aktualizacji wyceny i wyceniono 46.000 uprawnień (uprawnienia za rok 2017 i 2018, dla których zostały określone warunki przez Radę Nadzorczą). Podczas wyceny wartości godziwej uprawnień nie uwzględniano warunków lojalnościowych, ani warunków nierynkowych. Do wyznaczenia wartości uprawnień użyto technik symulacji Monte Carlo. Łączny koszt uprawnień zgodnie z wyceną aktuarialną wynosi:

- dla I transzy (23.000 uprawnień) 289 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 51 tys. zł rozpoznano w okresie od lutego 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz 238 tys. zł w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
- dla II transzy (23.000 uprawnień) 288 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 131 tys. zł w okresie od lutego 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. oraz 38 tys. zł od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2019 r.
- dla III transzy (23.000 uprawnień) 250 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 13 tys. zł w okresie od lutego 2019 r. do 31 marca 2019 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2020 r.

Inne przyjęte założenia w modelu wyceny:

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

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



## Kapitał rezerwowy

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

## Dywidenda

W 2019 r. i 2018 r. Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy.

## 27. Zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 marca 2019 r. oraz na dzień 31 grudnia 2018 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	31 marca 2019 r.	31 marca 2018 r.
Zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	1 619	457
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku podstawowego na akcję	4 148 146	4 130 000
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku rozwodnionego na akcję	4 191 252	4 153 000
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	0,39	0,11
rozwodniony	0,39	0,11

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

### 28.1. Zobowiązania długoterminowe

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Zabezpieczone kredyty	48 113	48 938
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 425	1 411
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 953	4 903
Obligacje	10 772	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 640	2 659
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>67 903</b>	<b>57 911</b>

### 28.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	54 362	54 992
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	763	686
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>55 125</b>	<b>55 678</b>

W związku z zawartymi przez Grupę przedwstępnymi umowami sprzedaży dwóch nieruchomości zobowiązania kredytowe związane z finansowaniem tych inwestycji oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego wieczystego użytkowania gruntu zostały przekwalifikowane na dzień 31 grudnia 2018 r. z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych.

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

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 31.03.2019 r. (w tys. PLN)	Wartość zobowiązania na 31.12.2018 r. (w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	9 956	10 155
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029*	10 880	11 098
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029*	40 931	41 452
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	23 014	23 261
Wycena transakcji IRS dla kredytu inwestycyjnego od Pekao SA	nd	EURIBOR 1M	2021	269	277
Kredyt inwestycyjny od Alior Bank S.A.	EUR	EURIBOR3M + marża	2032	17 425	17 687
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,5%	2020	3 637	3 600
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,5%	2020	1 316	1 303
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,5%	2020	1 425	1 411
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>108 853</b>	<b>110 244</b>

\* zapadalność kredytów wynikająca z zapisów umów kredytowych to rok 2029. Ze względu na zawarte przez Grupę przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości finansowanych tymi kredytami, Grupa w momencie sprzedaży nieruchomości dokona spłaty kredytów, z tego też względu wykazuje to zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe

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

Na dzień 31 marca 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy oraz zobowiązania warunkowe w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych i kredytu odnawialnego na vat. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. nie nastąpiły zmiany we wspomnianych zabezpieczeniach i zobowiązaniach warunkowych w stosunku do tych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 r.

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., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. nie mogą wypłacać dywidendy, spłacać pożyczek od udziałowców bez uprzedniej pisemnej zgody banku kredytującego.

Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. na dzień bilansowy nie spełniały niektórych kowenantów wymienionych w umowach kredytowych. Bank

finansujący pismem z dnia 29 marca 2019 r. potwierdził, iż nie skorzystał, ani nie skorzysta z żadnych przysługujących mu w związku z tym praw określonych w umowach kredytowych.

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

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

W ramach zabezpieczeń emisji obligacji spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. może wypłacić dywidendę do 75% zysku netto za dany rok obrotowy. Spłata wierzytelności z tytułu pożyczek ze spółek zależnych i współzależnych (za wyjątkiem Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.) do Jednostki Dominującej podlega cesji na rzecz Administratora zabezpieczeń obligacji.

## 28.5. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

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

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

## 28.6. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
do 1 roku	763	686
od 2 do 5 lat	338	352
powyżej 5 lat	2 302	2 307
	<b>3 403</b>	<b>3 345</b>

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa wieczystego użytkowania gruntów, którego wartość księgowa wynosi 3.152 tys. zł na dzień 31 marca 2019 r. (3.152 tys. zł na dzień 31 grudnia 2018 r.) oraz środków transportu, których wartość księgowa wynosi na dzień 31 marca 2019 r. 417 tys. zł (na 31 grudnia 2018 r.: 334 tys. zł).

## 29. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	921	858

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

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

### 30.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
do 1 roku	1 503	1380

### 30.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	2 636	316
Zobowiązania inwestycyjne	2 231	2 553
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	698	698
	<b>5 565</b>	<b>3 567</b>

## 31. Instrumenty finansowe

### 31.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

### Aktywa finansowe

31 marca 2019 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
<b>Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>3 119</b>	<b>14 719</b>	<b>17 838</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	2 845	2 845
Należności z tytułu dostaw i usług, podatków	1 415	5 306	6 721
Inne długo i krótkoterminowe aktywa finansowe	647	5 376	6 023
Inne inwestycje długo i krótkoterminowe	1 057	1 192	2 249
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	<b>463</b>	-	<b>463</b>
	<b>3 582</b>	<b>14 719</b>	<b>18 301</b>

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

### Zobowiązania finansowe

31 marca 2019 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
<b>Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>(122)</b>	<b>(147)</b>	<b>(269)</b>
Transakcja IRS	(122)	(147)	(269)
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>(68 702)</b>	<b>(62 170)</b>	<b>(130 872)</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(4 263)	(4 263)
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(2 640)	(763)	(3 403)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 378)	-	(6 378)
Zobowiązania kredytowe	(47 991)	(54 215)	(102 206)
Zobowiązania z tytułu obligacji	(10 772)	-	(10 772)
Pozostałe zobowiązania	(921)	(2 929)	(3 850)
	<b>(68 824)</b>	<b>(62 317)</b>	<b>(131 141)</b>

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

## 31.2. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

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

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny wartości godziwej w porównaniu z poprzednimi okresami. Na koniec okresu zakończonego 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

## 32. Instrumenty pochodne

### Instrumenty pochodne na stópę procentową

W 2016 r. Grupa zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota nominalna transakcji wyniosła 6.065 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2021 r.). Ujemna wycena instrumentu na dzień 31 marca 2019 r. wynosiła 269 tys. zł (na dzień 31.12.2018 r. ujemna wycena wynosiła 277 tys. zł, dane wejściowe poziom 2, zmiana wyceny prezentowana w wyniku finansowym w *Przychodach finansowych*). Wartość wyceny instrumentu prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

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

## 33. Leasing operacyjny

### Grupa jako leasingodawca

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

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

Na dzień 31 marca 2019 r. zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu czynszu wynikającego z bieżących umów najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN oraz braku indeksacji) i opłaty eksploatacyjnej stanowi łącznie 53.639 tys. zł, z czego 14.312 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 33.435 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 5.892 tys. zł po upływie 5 lat.

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

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

Na dzień 31 marca 2019 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.

Przyszłe zobowiązanie umowne opisane powyżej wynosi na dzień 31 marca 2019 r. 631 tys. zł netto.

## 35. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### 35.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązаныmi

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

<b>Pożyczki otrzymane</b>	<b>31 marca 2019 r.</b>	<b>31 grudnia 2018 r.</b>
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 425	1 411
<b>Pożyczki udzielone</b>	<b>31 marca 2019 r.</b>	<b>31 grudnia 2018 r.</b>
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	1 411	1 394
<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>31 marca 2019 r.</b>	<b>31 grudnia 2018 r.</b>
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	10	10
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>31 marca 2019 r.</b>	<b>31 grudnia 2018 r.</b>
Walteo Sp. z o.o. SK	66	29
Mirosław Koszany ProUp Consulting	31	8

### 35.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązаныmi

<b>1 stycznia 2019 r. – 31 marca 2019 r.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>Koszty nabytych produktów, towarów i usług</b>	<b>Koszty finansowe</b>
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	(14)
Walteo Sp. z o.o. SK	-	-	-	(66)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(45)	-
Mirosław Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(46)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	26	17	-	-	-
	-	<b>17</b>	-	<b>(157)</b>	<b>(14)</b>



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

### 35.3. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

#### Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Wynagrodzenia i inne świadczenia	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018
Mirosław Koszany	79	276	70
Roman Wąsikiewicz	122	479	124
	<b>201</b>	<b>755</b>	<b>194</b>

Dodatkowo Pan Mirosław Koszany uzyskał wynagrodzenie w kwocie 9 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	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018
Jacek Kłeczek	60	254	68
Krzysztof Szewczyk	55	214	51
Łukasz Wąsikiewicz	6	25	6
Bogumił Tokarz	15	63	17
Łukasz Koterwa	11	42	11
Andrzej Hopko	8	30	9
	<b>155</b>	<b>628</b>	<b>162</b>

#### Pożyczki udzielone Członkom Zarządów i organów nadzoru

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

### Programy motywacyjne kadry kierowniczej

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

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

## 36. Struktura zatrudnienia

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

## 37. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 1 kwietnia 2019 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., zawarła ze spółką XPO Supply Chain Poland Sp. z o.o. (dalej: XPO) aneks do umowy najmu powierzchni magazynowo – biurowej, który przewiduje zwiększenie powierzchni magazynowej oraz biurowej przez XPO oraz wydłużenie okresu najmu na czas oznaczony o kolejne 5 lat licząc od dnia 1 lipca 2019 roku. Grupa szacuje, iż przychody netto z umowy najmu za cały pięcioletni okres wynikający z aneksu wyniosą łącznie około 11.268 tys. zł.

W dniu 10 kwietnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich zabudowanej halami magazynowymi nr 1, 3 i 4.

W dniu 10 kwietnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półtánki zabudowanej halą magazynowo -biurową.

Kraków, dnia 14 maja 2019 r.

Mirosław Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Karolina Nowak  
Dyrektor finansowy  
Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

### **III. Informacje uzupełniające**

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

Nie wystąpiły istotne dokonania lub niepowodzenia.

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

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

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

Zarząd spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA nie publikował prognoz wyników finansowych na I kwartał 2019 r.

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

Działalność Grupy Kapitałowej nie ma charakteru działalności sezonowej lub cyklicznej.

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

W dniu 18 stycznia 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych obligacji serii A. Emisja obligacji została przeprowadzona w drodze oferty prywatnej w trybie art. 33 pkt 2 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. W dniu 18 stycznia 2019 roku Emitent przydzielił 10.639 obligacji serii A jednemu obligatariuszowi instytucjonalnemu (nota 28.5 Śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres kończący się 31 marca 2019 r.)

#### **6. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy**

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 r. nie wypłacała, ani nie deklarowała dywidendy do wypłaty. Zarząd Jednostki Dominującej w Sprawozdaniu finansowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 r., zaproponował przekazanie całego zysku netto za rok obrotowy 2018 oraz część kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy (2 zł na 1 akcję).

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

W I kwartale 2019 r., ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie uczestniczyły w postępowaniu przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub wierzytelności spółek Grupy, które miałyby istotny charakter dla Jednostki dominującej lub Grupy.

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

W I kwartale 2019 r. ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

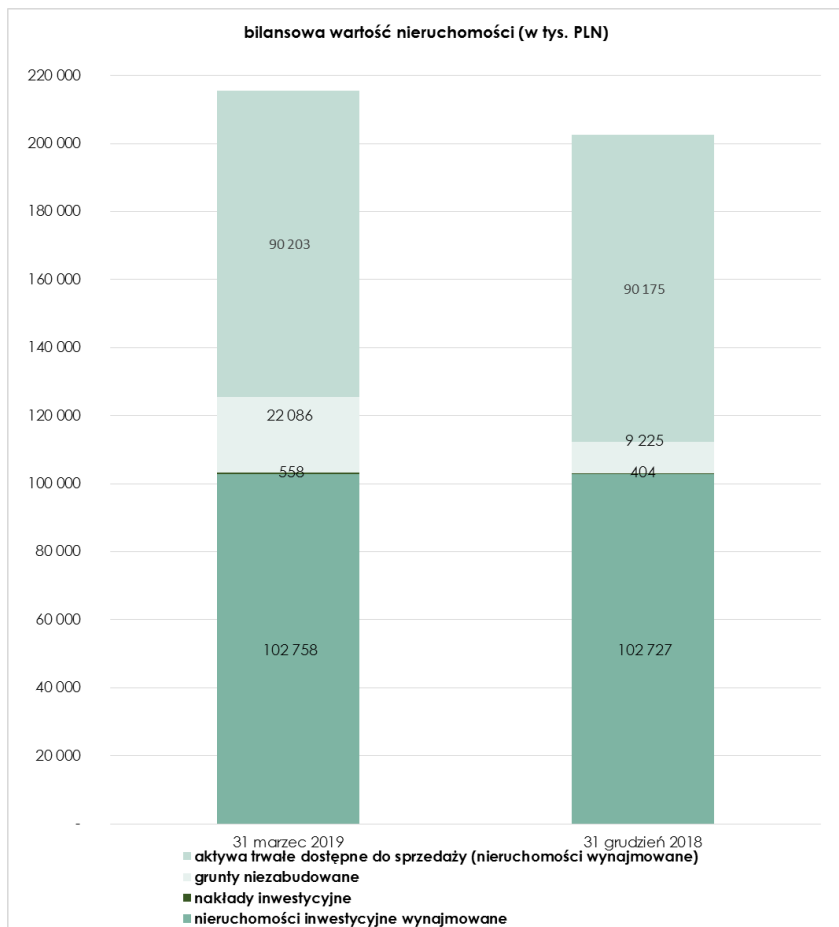
W I kwartale 2019 r. ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki ani gwarancji podmiotom spoza Grupy.

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

### **Wartość nieruchomości inwestycyjnych**

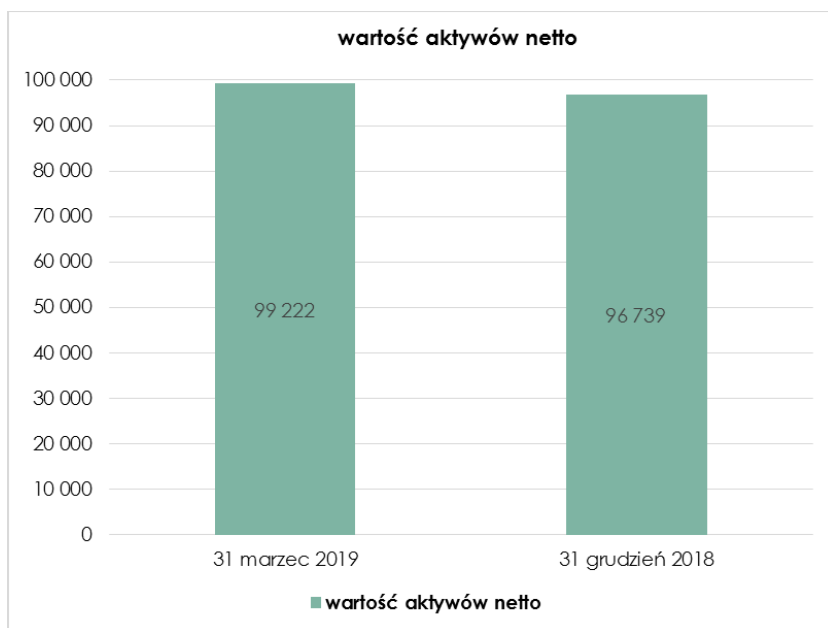
Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne, zarówno obiekty magazynowe jak i handlowe, co do których posiada tytuł własności lub prawo wieczystego użytkowania gruntów. Ich wynajem stanowi podstawową działalność operacyjną Grupy.

Grupa zleca wyceny nieruchomości niezależnym rzeczoznawcom raz do roku. Grupa zleca wyceny nieruchomości niezależnym rzeczoznawcom raz do roku. Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2018 r. Na dzień 31 marca 2019 r. Zarząd dokonał aktualizacji wyceny nieruchomości wynajmowanych (metoda dochodowa) w związku ze zmianą kursu EUR/PLN.



### Wartość aktywów netto

Wartość aktywów netto na dzień 31 marca 2019 r. wzrosła w stosunku do dnia 31 grudnia 2018 r. o 2.483 tys. zł tj. o 2,6 %. Wzrost ten jest spowodowany przede wszystkim uzyskanym zyskiem netto w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. wynoszącym 1.785 tys. zł.



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

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

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

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

Do przeliczenia bilansu jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. na dzień 31 marca 2019 r., 31 grudnia 2018 r. oraz 31 marca 2018 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
Średni kurs eur/pln na dzień	4,3013	4,3000	4,2085

Wybrane dane bilansowe jednostkowego sprawozdania finansowego w przeliczeniu na euro:

Na dzień	31	31	31	31	31	31
	marca	marca	grudnia	grudnia	marca	marca
	2019 r.	2019 r.	2018 r.	2018 r.	2018 r.	2018 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	102 014	23 717	88 988	20 695	84 976	20 192
Aktywa obrotowe	2 898	674	4 793	1 115	7 993	1 899
Kapitał (fundusz) własny	89 624	20 836	89 554	20 827	88 827	21 107
Rezerwy na zobowiązania	249	58	210	49	260	62
Zobowiązania długoterminowe	14 485	3 368	3 635	845	3 568	848
Zobowiązania krótkoterminowe	554	129	382	89	314	75
Liczba akcji w tys. szt.	4 148	4 148	4 148	4 148	4 130	4 130

Do przeliczenia danych jednostkowego rachunku zysków i strat oraz do przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. oraz za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,2978	4,1784

Wybrane dane rachunku zysków lub strat w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia	od 1 stycznia	od 1 stycznia	od 1 stycznia
	2019 r. do 31 marca 2019 r.	2019 r. do 31 marca 2019 r.	2018 r. do 31 marca 2018 r.	2018 r. do 31 marca 2018 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	851	198	877	210
Koszty działalności operacyjnej	(1 046)	(243)	(769)	(184)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(195)	(45)	108	26
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(195)	(45)	108	26
Przychody (koszty) finansowe netto	209	49	192	46
Zysk (strata) brutto	14	3	300	72
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>249</b>	<b>60</b>

Wybrane dane sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

<b>Za okres</b>	<b>od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.</b> w tys. PLN	<b>od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.</b> w tys. EUR	<b>od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.</b> w tys. PLN	<b>od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.</b> w tys. EUR
Przeptywy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	45	10	(554)	(133)
Przeptywy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(11 910)	(2 771)	(420)	(101)
Przeptywy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	9 936	2 312	(30)	(7)
<b>Przeptywy pieniężne netto razem</b>	<b>(1 929)</b>	<b>(449)</b>	<b>(1 004)</b>	<b>(240)</b>





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

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.

## 1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki **Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna**, NIP:6761109914 za okres 1 stycznia 2019 r. – 31 marca 2019 r. zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, jak również zgodnie z zasadami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

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

Okres trwania działalności oznaczony został na czas nieokreślony.

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest:

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

Jednostka nie posiada wewnętrznej jednostki sporządzającej samodzielne sprawozdanie finansowe.

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

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

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując zasady rachunkowe w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2018. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

## Bilans na dzień

AKTYWA	Nota	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>102 014</b>	<b>88 988</b>	<b>84 976</b>
<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>2.1</b>	<b>25</b>	<b>30</b>	<b>45</b>
Inne wartości niematerialne i prawne		25	30	45
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>2.2</b>	<b>374</b>	<b>280</b>	<b>387</b>
Środki trwałe		374	280	387
urządzenia techniczne i maszyny		2	3	7
środki transportu		372	277	380
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>2.3</b>	<b>100 698</b>	<b>88 381</b>	<b>84 280</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	<b>2.3.1</b>	100 698	88 381	84 280
w jednostkach powiązanych	<b>2.3.1</b>	96 698	84 381	79 804
- udziały lub akcje		61 408	61 408	61 404
- udzielone pożyczki		35 290	22 973	18 400
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	<b>2.3.2</b>	4 000	4 000	4 476
- udziały lub akcje		4 000	4 000	4 000
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-	476
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>917</b>	<b>297</b>	<b>264</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>2.13.3</b>	343	297	264
Inne rozliczenia międzyokresowe		574	-	-
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>2 898</b>	<b>4 793</b>	<b>7 993</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>2.4</b>	<b>1 398</b>	<b>1 371</b>	<b>1 630</b>
Należności od jednostek powiązanych		1 383	1 359	1 617
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	<b>2.4.1</b>	1 383	1 359	1 617
- do 12 miesięcy		1 383	1 359	1 617
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		5	5	5
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	<b>2.4.2</b>	5	5	5
- do 12 miesięcy		5	5	5
Należności od pozostałych jednostek		10	7	8
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	<b>2.4.3</b>	10	7	8
- do 12 miesięcy		10	7	8

	Nota	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2.5</b>	<b>1 454</b>	<b>3 366</b>	<b>6 302</b>
Krótkoterminowe aktywa finansowe		1 454	3 366	6 302
w pozostałych jednostkach	<b>2.5.1</b>	1 411	1 394	924
- udzielone pożyczki		1 411	1 394	924
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	<b>2.5.2</b>	43	1 972	5 378
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		43	28	378
- inne środki pieniężne		-	1 944	5 000
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2.6</b>	<b>46</b>	<b>56</b>	<b>61</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>104 912</b>	<b>93 781</b>	<b>92 969</b>

		31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>			
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>2.7</b>	<b>89 624</b>	<b>89 554</b>	<b>88 827</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy		4 130	4 130	4 130
Kapitał (fundusz) zapasowy w tym <i>nadwyżka wartość sprzedaży (wartości emisyjnej nad wartością nominalną udziałów(akcji))</i>		84 376	84 376	83 840
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		21 363	21 363	21 363
Zysk (strata) z lat ubiegłych		489	438	72
Zysk (strata) netto		610	-	536
		19	610	249
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>15 288</b>	<b>4 227</b>	<b>4 142</b>
<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>249</b>	<b>210</b>	<b>260</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>2.13.3</b>	249	210	260
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>2.8</b>	<b>14 485</b>	<b>3 635</b>	<b>3 568</b>
Wobec jednostek powiązanych	<b>2.8.1</b>	3 451	3 429	3 294
Wobec pozostałych jednostek	<b>2.8.2</b>	11 034	206	274
inne zobowiązania finansowe		262	206	274
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		10 772	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>554</b>	<b>382</b>	<b>314</b>
Wobec pozostałych jednostek		554	382	314
inne zobowiązania finansowe	<b>2.8.2</b>	111	96	110
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	<b>2.10.1</b>	266	142	61
- do 12 miesięcy		266	142	61
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		177	144	143
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>104 912</b>	<b>93 781</b>	<b>92 969</b>

## Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) za okres

Nota	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>		
- w tym od jednostek powiązanych	838	864
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>851</b>	<b>877</b>
- od jednostek powiązanych	838	864
- od pozostałych jednostek	13	13
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>(1046)</b>	<b>(769)</b>
Koszty w układzie rodzajowym	(1 046)	(769)
Amortyzacja	(51)	(45)
Zużycie materiałów i energii	(26)	(23)
Usługi obce	(309)	(192)
Podatki i opłaty	(52)	(5)
- pozostałe podatki i opłaty	-	-
Wynagrodzenia	(453)	(378)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(132)	(105)
Pozostałe koszty rodzajowe	(23)	(21)
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	<b>(195)</b>	<b>108</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	-	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	-	-
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>(195)</b>	<b>108</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>2.11</b>	<b>431</b>
Odsetki	431	224
- w tym od jednostek powiązanych	414	197
Inne	-	-
<b>Koszty finansowe</b>	<b>2.12</b>	<b>(222)</b>
Odsetki	(158)	(24)
- w tym od jednostek powiązanych	(21)	(20)
Inne	(64)	(8)
<b>Zysk brutto</b>	<b>14</b>	<b>300</b>
Podatek dochodowy	2.13.1	(51)
<b>Zysk netto</b>	<b>19</b>	<b>249</b>

## Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres

	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
<b>Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>89 554</b>	<b>88 557</b>	<b>88 557</b>
Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	89 554	88 557	88 557
<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>4 130</b>	<b>4 130</b>	<b>4 130</b>
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-	-
<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>4 130</b>	<b>4 130</b>	<b>4 130</b>
<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>84 376</b>	<b>83 840</b>	<b>83 840</b>
Zmiany kapitału zapasowego	-	536	-
Zwiększenia (z tytułu)	-	536	-
-z podziału zysku (ustawowo)	-	536	-
<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>84 376</b>	<b>84 376</b>	<b>83 840</b>
<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>438</b>	<b>51</b>	<b>51</b>
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	51	387	21
Zwiększenia (z tytułu)	51	387	21
-warranty subskrypcyjne	51	369	21
- opłacone akcje	-	18	-
<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>489</b>	<b>438</b>	<b>72</b>
<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>536</b>	<b>-</b>
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-	536	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	536	-
Zwiększenia	610	-	536
Zmniejszenia	-	(536)	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy	-	(536)	-
<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>610</b>	<b>-</b>	<b>536</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>19</b>	<b>610</b>	<b>249</b>
Zysk netto	19	610	249
<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>89 624</b>	<b>89 554</b>	<b>88 827</b>
<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>81 328</b>	<b>81 258</b>	<b>88 827</b>

## Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) za okres

	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>19</b>	<b>249</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>26</b>	<b>(803)</b>
Amortyzacja	51	45
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych	-	8
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(273)	(200)
Strata/(zysk) z działalności inwestycyjnej	-	-
Zmiana stanu rezerw	39	31
Zmiana stanu należności	(27)	(636)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	157	(40)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(36)	(32)
Inne korekty	115	21
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>45</b>	<b>(554)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>-</b>	<b>19</b>
Z aktywów finansowych, w tym:	-	19
w jednostkach powiązanych	-	-
w pozostałych jednostkach	-	19
- odsetki	-	19
<b>Wydatki</b>	<b>(11 910)</b>	<b>(439)</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(9)	(4)
Na aktywa finansowe, w tym	(11 901)	(435)
w jednostkach powiązanych	(11 901)	(60)
w pozostałych jednostka	-	(375)
- udzielone pożyczki krótkoterminowe	-	375
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(11 910)</b>	<b>(420)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>10 001</b>	<b>-</b>
<b>Wpływy</b>	<b>10 001</b>	<b>-</b>
Emisja dłużnych papierów wartościowych	10 001	-
<b>Wydatki</b>	<b>(65)</b>	<b>(30)</b>
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(62)	(26)
Odsetki	(3)	(4)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>9 936</b>	<b>(30)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(1 929)</b>	<b>(1 004)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(1 929)</b>	<b>(1 004)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 972</b>	<b>6 382</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>43</b>	<b>5 378</b>



## 2. Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 2.1. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>		
1 stycznia 2019 r.	128	<b>128</b>
Zwiększenia	-	-
<b>31 marca 2019 r.</b>	<b>128</b>	<b>128</b>
<b>Umorzenie</b>		
1 stycznia 2019 r.	(98)	<b>(98)</b>
Zwiększenia	(5)	<b>(5)</b>
<b>31 marca 2019 r.</b>	<b>(103)</b>	<b>(103)</b>
<b>Wartość netto</b>		
<b>1 stycznia 2019 r.</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>31 marca 2019 r.</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

### 2.2. Rzeczowe aktywa trwałe

#### 2.2.1. Zmiana środków trwałych

	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>				
1 stycznia 2019 r.	155	671	4	<b>830</b>
Zwiększenia	8	132	-	<b>140</b>
Zmniejszenia	(4)	-	-	<b>(4)</b>
<b>31 marca 2019 r.</b>	<b>159</b>	<b>803</b>	<b>4</b>	<b>966</b>
<b>Umorzenie</b>				
1 stycznia 2019 r.	(152)	(394)	(4)	<b>(550)</b>
Zwiększenia	(9)	(37)	-	<b>(46)</b>
Zmniejszenia	4	-	-	<b>4</b>
<b>31 marca 2019 r.</b>	<b>(157)</b>	<b>(431)</b>	<b>(4)</b>	<b>(592)</b>
<b>Wartość netto</b>				
<b>1 stycznia 2019 r.</b>	<b>3</b>	<b>277</b>	-	<b>280</b>
<b>31 marca 2019 r.</b>	<b>2</b>	<b>372</b>	-	<b>374</b>

Spółka na dzień 31 marca 2019 roku wykazuje środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu w wartości netto 372 tys. zł.

## 2.2.2. Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie za okres od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. wyniósł 9 tys. zł ( w całym 2018 r.: 18 tys. zł).

## 2.3. Inwestycje długoterminowe

### 2.3.1. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
<b>Wartość brutto</b>		
1 stycznia 2019 r.	88 381	<b>88 381</b>
Zwiększenia	12 317	<b>12 317</b>
Zmniejszenia	-	-
<b>31 marca 2019 r.</b>	<b>100 698</b>	<b>100 698</b>
<b>Wartość netto</b>		
<b>1 stycznia 2019 r.</b>	<b>88 381</b>	<b>88 381</b>
<b>31 marca 2019 r.</b>	<b>100 698</b>	<b>100 698</b>

### 2.3.2. Długoterminowe aktywa finansowe

w jednostkach powiązanych	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
Udziały lub akcje	61 408	61 408	61 404
Udzielone pożyczki	35 290	22 973	18 400
	<b>96 698</b>	<b>84 381</b>	<b>79 804</b>

Na dzień 31 marca 2019 roku Spółka w ramach pozycji *Długoterminowe aktywa finansowe wobec jednostek powiązanych* wykazuje między innymi udzieloną pożyczkę w kwocie 583 tys. euro, tj. 2.508 tys. zł.

w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
Udziały lub akcje	4 000	4 000	4 000
Inne długoterminowe aktywa finansowe (certyfikaty inwestycyjne)	-	-	476
	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>	<b>4 476</b>

### 2.3.3. Przeszacowanie wartości długoterminowych aktywów trwałych

Wartość dokonanych w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. przeszacowań wartości długoterminowych aktywów niefinansowych wyniosła 414 tys. zł i wynika ona ze zwiększenia wartości należności z tytułu odsetek od pożyczek.

### 2.3.4. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

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

**Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone bezpośrednio**

Stan na 31 marca 2019 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 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 7 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5	95%	95%

**Spółki współzależne**

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 31 marca 2019 r. i za okres 1 stycznia 2019 – 31 marca 2019 r.**

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/(strata) netto za bieżący okres	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. *	14 794	101	-	(1 061)	13 834	879
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. *	14 556	186	-	(794)	13 948	799
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. *	15 311	(15)	853	(1 904)	14 245	1 786
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. *	5 800	84	720	1 359	7 963	782
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. *	1 050	33	33	(1 468)	(352)	174
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o. *	1 800	(12)	4 496	(866)	5 418	-

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/ (strata) netto za bieżący okres	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o. *	4 400	(59)	-	(733)	3 608	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o. *	5	6	681	45	737	3
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. *	5	(262)	-	(19)	(276)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. *	5 000	300	420	4 120	9 840	731

**Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2019 r. i za okres 1 stycznia 2019 – 31 marca 2019 r.**

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo- terminowe	Zobowiązania krótko- terminowe	Należności długo- terminowe	Należności krótko- terminowe	Aktywa razem
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. *	9 278	2 061	-	56	29 404
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. *	491	11 733	-	70	28 402
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. *	6 462	44 435	-	170	68 469
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. *	25 701	2 750	364	546	37 017
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. *	569	54	-	248	271
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o. *	137	1	-	1	5 557
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o. *	174	77	-	31	3 883
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o. *	5 315	2	-	11	6 198
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. *	13 872	25	-	-	13 622
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. *	14 673	2 833	362	55	28 485

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

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

## Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone pośrednio

Stan na 31 marca 2019 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%**
Themis Development Sp. z o.o. *	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	13 082	95%	95%

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

## Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2019 r. i za okres 1 stycznia 2019 – 31 marca 2019 r.

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/(strata) netto za bieżący okres	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Marathon 2 Sp. z o.o. *	50	(86)	5	(2 498)	(2 529)	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	3 544	441	945	10 630	15 560	1 113
Themis Development Sp. z o.o.*	400	1 542	37 636	(25 039)	14 539	-

## Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 marca 2019 r. i za okres 1 stycznia 2019 – 31 marca 2019 r.

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Marathon 2 Sp. z o.o. *	12 431	2	-	-	9 981
Savia Karpaty Sp. z o.o. *	24 319	1 623	-	162	45 382
Themis Development Sp. z o.o.*	20	403	-	98	14 963

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

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

Powyższe dane pochodzą ze sprawozdań finansowych nie podlegających badaniu/przeładowi przez biegłego rewidenta na dzień 31 marca 2019 r.

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

## 2.4. Należności krótkoterminowe

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

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
<i>O okresie spłaty</i>			
Nieprzeterminowane (bieżące)	1 138	1 168	382
Przeterminowane do 1 miesiąca	245	191	360
Przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	-	-	536
Przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	-	-	339
<b>Stan należności netto</b>	<b>1 383</b>	<b>1 359</b>	<b>1 617</b>

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

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
<i>O okresie spłaty</i>			
Nieprzeterminowane (bieżące)	5	-	5
Przeterminowane do 1 miesiąca	-	5	-
<b>Stan należności netto</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

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

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
<i>O okresie spłaty</i>			
Do 12 miesięcy	10	7	8
Przeterminowane powyżej 1 roku	369	369	369
	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>377</b>
Stan należności brutto	379	376	377
Odpis aktualizujący wartość należności	(369)	(369)	(369)
<b>Stan należności netto</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

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

	Pozostałe jednostki
1 stycznia 2019 r.	369
31 marca 2019 r.	<b>369</b>

## 2.5. Inwestycje krótkoterminowe

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

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
Udzielone pożyczki	1 411	1 394	924

### 2.5.2. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	43	28	378
Inne środki pieniężne	-	1 944	5 000
	<b>43</b>	<b>1 972</b>	<b>5 378</b>

## 2.6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
Ubezpieczenia	22	30	23
Prenumerata	1	5	1
Pozostałe (reklama, VAT naliczony do odliczenia)	23	8	37
Przedpłata	-	13	-
	<b>46</b>	<b>56</b>	<b>61</b>

## 2.7. Kapitał własny

### Struktura własności kapitału zakładowego

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.:

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	850 500	12,47%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%
Jacek Kłęczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Beata Kłęczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Pozostali	1 437 740	34,66%	1 704 740	24,98%
	<b>4 148 146</b>	<b>100%</b>	<b>6 818 146</b>	<b>100%</b>

Na dzień 31 marca 2019 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.048.146 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

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

- 1.130.000 akcji serii I na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 18.146 akcji serii J na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

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

Podwyższenie kapitału zakładowego wynikające z ww. zdarzenia nie zostało na dzień bilansowy zarejestrowane w Sądzie.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 31 marca 2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirostaw Koszany	4 558	0,11%	4 558	0,07%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 marca 2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	850 500	12,47%

### Program Motywacyjny

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

Szczegółowe zasady realizacji Programu Motywacyjnego określa Regulamin Programu Motywacyjnego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło w związku z powyższym Uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii J z wyłączeniem prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A. Spółka wyemituje od 1 do 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J. Emisja warrantów subskrypcyjnych nastąpi w ramach trzech procesów emisyjnych uruchamianych kolejno po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017, 2018, 2019, w przypadku spełnienia warunków określonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z Uchwałą w sprawie Programu Motywacyjnego. W 2018 r. nastąpiło końcowe rozliczenie Programu Motywacyjnego za pierwszy rok jego obowiązywania, zostało przyznanych 18.146 warrantów, zamienionych na akcje.



## 2.8. Zobowiązania długoterminowe

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

	31 marca 2019 r.
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 3 lat	3 451

W pozycji *Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych* na dzień bilansowy Spółka wykazuje kwotę pożyczki otrzymanej od podmiotu powiązanego w wysokości 802 tys. euro (3.451 tys. zł):

- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczki wg umowy 230 tys. euro (udzielono 204 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty 31 grudnia 2021 r., pozostało do spłaty 163 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami);
- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczek wg umów 600 tys. euro (udzielono 569 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty 31 grudnia 2021 r., pozostało do spłaty 639 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).

### 2.8.2. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

<b>Inne zobowiązania finansowe (leasing finansowy i odsetki) i z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>31 marca 2019 r.</b>
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 3 lat	10 971
Powyżej 3 do 5 lat	63
	<b>11 034</b>
<i>Przypadające do spłaty</i>	
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	111

## 2.9. Zmiany istotnych wartości szacunkowych

<b>Na dzień</b>	<b>31 marca 2019 r.</b>	<b>31 grudnia 2018 r.</b>	<b>31 marca 2018 r.</b>
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	476
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	343	297	264
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	249	210	260
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. nie było zmian w przyjętej metodologii wyceny do wartości godziwej w stosunku do tej zastosowanej w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 r.

## 2.10. Zobowiązania krótkoterminowe

### 2.10.1. Struktura wiekowa zobowiązań krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 266 tys. zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	-	-	17	-	17
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	-	-	-	414	414
Odsetki od lokat bankowych	-	-	-	-	-
		-	17	414	431

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	-	-	8	-	8
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	-	-	-	197	197
Odsetki od lokat bankowych	19	-	-	-	19
	19	-	8	197	224

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

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	(21)	(21)
Odsetki od leasingu	(3)	-	-	-	(3)
Koszty obligacji	-	(134)	-	-	(134)
	(3)	(134)	-	(21)	(158)

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	(20)	<b>(20)</b>
Odsetki od leasingu	(4)	-	-	-	<b>(4)</b>
	<b>(4)</b>	-	-	<b>(20)</b>	<b>(24)</b>

## 2.13. Podatek dochodowy od osób prawnych

### 2.13.1. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
Podatek dochodowy bieżący		2	25
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	(7)	(57)	26
	<b>(5)</b>	<b>20</b>	<b>51</b>

### 2.13.2. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych z podatkowej działalności operacyjnej

Za okres	od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019	od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018	od 1 stycznia 2018 do 31 marca 2018
<b>Zysk brutto</b>	<b>14</b>	<b>630</b>	<b>300</b>
<b>Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania</b>			
Odsetki otrzymane	-	51	1
Amortyzacja NKUP	37	137	34
Reprezentacja i reklama NKUP	-	10	-
Podatki i opłaty NKUP	2	6	1
Pozostałe koszty NKUP	9	21	14
Koszty finansowe NKUP (odsetki, leasing, odpis wartości certyfikatów inwestycyjnych)	89	97	32
Usługi obce NKUP	2	36	-
Wynagrodzenia NKUP	61	403	24
Koszty dotyczące zysków kapitałowych	303	133	-
<b>Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania razem</b>	<b>503</b>	<b>894</b>	<b>106</b>
<b>Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania</b>			
Raty leasingowe i koszty usług obcych (usługi pozabilansowe)	64	138	30
Odsetki naliczone (bank i pożyczkobiorcy)	431	846	205
ZUS pozabilansowy	7	26	6
Pozostałe przychody operacyjne NP. (zwrot podatku od nieruchomości)	5	(4)	-

Za okres	od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019	od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018	od 1 stycznia 2018 do 31 marca 2018
Wynik na sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych	-	7	-
<b>Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania razem</b>	<b>507</b>	<b>1 013</b>	<b>241</b>
Dochód do opodatkowania	10	511	165
Strata z lat ubiegłych	-	-	-
Podstawa opodatkowania	10	511	165
Podatek dochodowy	2	77	25

### 2.13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Na dzień	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
<b>Ujemne różnice przejściowe:</b>			
Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań	513	359	290
Wycena certyfikatów inwestycyjnych		-	1 072
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369
Różnice kursowe niezrealizowane		-	8
Koszty przesunięte do podatku na następny okres	36	42	18
<b>Ujemne różnice przejściowe razem</b>	<b>918</b>	<b>770</b>	<b>1 757</b>
<b>Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:</b>			
Strata podatkowa 2018 r. z dz. kapitałowej	1 369	1 198	-
<b>Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach</b>	<b>1 369</b>	<b>1 198</b>	<b>-</b>
<b>Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>343</b>	<b>297</b>	<b>264</b>
<b>Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>343</b>	<b>297</b>	<b>264</b>
<b>Dodatnie różnice przejściowe:</b>			
Naliczone, a nieotrzymane odsetki od pożyczek	2 763	2 332	1 736
<b>Dodatnie różnice przejściowe razem</b>	<b>2 763</b>	<b>2 332</b>	<b>1 736</b>
<b>Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>249</b>	<b>210</b>	<b>260</b>
<b>Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>343</b>	<b>297</b>	<b>264</b>
<b>Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>249</b>	<b>210</b>	<b>260</b>
<b>Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>7</b>	<b>57</b>	<b>(26)</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat</b>	<b>7</b>	<b>57</b>	<b>(26)</b>

## 2.14. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Za okres	od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r.
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:			
- poniesione w roku	9	18	4

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

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

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
Należności z tytułu pożyczek udzielonych:			
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji długoterminowe aktywa finansowe	35 290	22 973	18 400
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe	1 411	1 394	924
	<b>36 701</b>	<b>24 367</b>	<b>19 324</b>
	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek			
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania finansowe	262	206	274
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania finansowe	111	96	110
	<b>373</b>	<b>302</b>	<b>384</b>

## 2.16. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

### 2.16.1. Saldo rozrachunków na dzień 31 marca 2019 r.

	Należności (w tym pożyczki)	Zobowiązania (w tym pożyczki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	407	701
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	602	2 750
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	6 943	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	17	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	5 315	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	174	-
BIK Property 1 Sp. z o.o.	138	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	569	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	8 635	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	13 873	-
	<b>36 673</b>	<b>3 451</b>

## 2.16.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r.

	Przychody ze sprzedaży	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	169	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	153	5
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	352	61
Savia Karpaty Sp. z o.o.	37	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	1	51
BIK Property 1 Sp. z o.o.	1	2
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	1	2
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	2	6
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	120	98
Marathon 2 Sp. z o.o.	1	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.	1	189
	<b>838</b>	<b>414</b>

## 2.16.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r.

	Zakup usług	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	29	4
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	-	17
	<b>29</b>	<b>21</b>

## 2.17. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki i zobowiązania warunkowe

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

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

## 2.18. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. wyniósł 15 osób (pracownicy umysłowi).

## 2.19. 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 do 31 marca 2019 r. 86 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 56 tys. zł, w całym roku 2018: 259 tys. zł):

- Mirosław Koszany 30 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 33 tys. zł, w całym roku 2018: 128 tys. zł),
- Roman Wąsikiewicz 56 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 23 tys. zł, w całym roku 2018: 131 tys. zł).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. 43 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 44 tys. zł, w całym roku 2018: 169 tys. zł)

- Jacek Kłeczek 6 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 6 tys. zł, w całym roku 2018: 24 tys. zł),
- Krzysztof Szewczyk 6 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 6 tys. zł, w całym roku 2018: 24 tys. zł),
- Bogumił Tokarz 6 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 6 tys. zł, w całym roku 2018: 24 tys. zł),
- Łukasz Wąsikiewicz 6 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 6 tys. zł, w całym roku 2018: 25 tys. zł),
- Łukasz Koterwa 11 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 11 tys. zł, w całym roku 2018: 42 tys. zł),
- Andrzej Hopko 8 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 r. 9 tys. zł, w całym roku 2018: 30 tys. zł).

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

Mirosław Koszany  
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz  
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa  
Główny księgowy  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 14 maja 2019 r.