



**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**



GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.

Spis treści

I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	3
II. Grupa Kapitałowa Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	5
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów	6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
III. Informacje uzupełniające	41
IV. Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	45
V. Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	47
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	48
Bilans	49
Rachunek zysków i strat	51
Zestawienie zmian w kapitale własnym	52
Rachunek przepływów pieniężnych	53
Dodatkowe informacje i objaśnienia	54

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

Do przeliczenia danych skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2018 r. oraz 31 grudnia 2017 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	30 września 2018	31 grudnia 2017
Średni kurs eur/pln na dzień	4,2714	4,1709

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

Na dzień	30 września 2018	30 września 2018	31 grudnia 2017	31 grudnia 2017
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	215 733	50 506	201 977	48 425
Aktywa obrotowe	16 449	3 851	11 120	2 666
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	97 253	22 768	91 944	22 044
Zobowiązania długoterminowe	120 764	28 273	104 778	25 121
Zobowiązania krótkoterminowe	10 952	2 564	14 056	3 370
Liczba akcji w tys. szt.	4 130		4 130	

Do przeliczenia danych skróconego śródrocznego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat i sprawozdania z innych całkowitych dochodów oraz do przeliczenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. oraz za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,2535	4,2566

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

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	13 854	3 257	13 121	3 083
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	5 198	1 222	(2 027)	(476)
Zysk na działalności operacyjnej	11 639	2 736	2 957	695
Przychody / (koszty) finansowe netto	(4 685)	(1 101)	522	123
Zysk przed opodatkowaniem	7 087	1 666	3 060	719
Zysk netto	5 907	1 389	2 469	580

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r w tys. EUR
Zysk netto przypadający na właściciela jednostki dominującej	5 013	1 179	1 620	381
Inne całkowite dochody ogółem	6	1	(222)	(52)
Całkowite dochody ogółem	5 913	1 390	2 247	528
Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	1,21	0,28	0,39	0,09
Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	1,20	0,28	0,39	0,09

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

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r w tys. EUR
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	6 067	1 426	6 783	1 594
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(11 655)	(2 740)	(7 466)	(1 754)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	10 651	2 504	(5 818)	(1 367)
Przepływy pieniężne razem	5 063	1 190	(6 501)	(1 527)



**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**

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

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.

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

	Nota	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2017 r. do 30 września 2017 r.
Przychody ze sprzedaży	5	13 854	13 121	4 629	4 402
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	14	5 198	(2 027)	(5 191)	3 111
Pozostałe przychody	6	1 883	51	-	-
Zużycie materiałów i energii		(1 661)	(1 562)	(428)	(428)
Usługi obce		(3 249)	(2 989)	(1 150)	(924)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	7	(2 107)	(1 643)	(701)	(566)
Amortyzacja		(180)	(150)	(64)	(49)
Podatki i opłaty		(1 704)	(1 613)	(629)	(547)
Pozostałe koszty	8	(395)	(231)	(204)	(55)
Zysk/ (Strata) na działalności operacyjnej		11 639	2 957	(3 738)	4 944
Przychody finansowe	9	130	2 883	2 319	61
Koszty finansowe	9	(4 815)	(2 361)	(1 014)	(2 555)
Przychody / (Koszty) finansowe netto		(4 685)	522	1 305	(2 494)
Zysk/(Strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		133	(419)	(266)	(145)
Zysk/ (Strata) przed opodatkowaniem		7 087	3 060	(2 699)	2 305
Podatek dochodowy	10	(1 180)	(591)	89	(417)
Zysk/ (Strata) netto		5 907	2 469	(2 610)	1 888
Zysk/ (Strata) netto przypadający na:					
- właścicieli jednostki dominującej		5 013	1 620	(2 541)	1 543
- udziały niekontrolujące		894	849	(69)	345
Zysk/ (Strata) netto		5 907	2 469	(2 610)	1 888

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

Nota	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2017 r. do 30 września 2017 r.
Inne całkowite dochody - pozycje, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - zmiana wartości godziwej	7	(274)	-	-
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	10 (1)	52	-	-
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	6	(222)	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy	5 913	2 247	(2 610)	1 888
Całkowite dochody przypadające na				
- właścicieli jednostki dominującej	5 019	1 398	(2 541)	1 543
- udziały niekontrolujące	894	849	(69)	345
Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy	5 913	2 247	(2 610)	1 888
Podstawowy zysk/ (strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	25 1,21	0,39	(0,62)	0,37
Rozwodniony zysk/ (strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	25 1,20	0,39	(0,61)	0,37

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	30 września 2018	31 grudnia 2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	388	535
Wartości niematerialne i wartość firmy	12	51	66
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13	1 195	199
Nieruchomości inwestycyjne	14	205 123	192 722
Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności	15	5 590	5 457
Inne długoterminowe aktywa finansowe	16	483	476
Inne inwestycje długoterminowe	17	2 233	1 876
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	670	646
Aktywa trwałe razem		215 733	201 977
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	2 928	2 982
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	20	5 422	541
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	8 099	7 597
Aktywa obrotowe razem		16 449	11 120
AKTYWA RAZEM		232 182	213 097
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	24	4 130	4 130
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowy		2 065	1 775
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(905)	(911)
Zyski zatrzymane		70 600	65 587
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		97 253	91 944
Kapitał udziałów niekontrolujących		3 213	2 319
Kapitał własny razem		100 466	94 263
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	11 197	10 198
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	26	108 751	93 459
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	27	816	1 121
Zobowiązania długoterminowe razem		120 764	104 778
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	5 266	8 394
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	26	5 588	5 555
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		98	107
Zobowiązania krótkoterminowe razem		10 952	14 056
Zobowiązania razem		131 716	118 834
PASYWA RAZEM		232 182	213 097

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujących	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.	4 130	21 363	1 775	(911)	65 587	91 944	2 319	94 263
Całkowite dochody za okres sprawozdawczy								
Zysk netto	-	-	-	-	5 013	5 013	894	5 907
Inne całkowite dochody	-	-	-	6	-	6	-	6
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	6	5 013	5 019	894	5 913
Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych	-	-	290	-	-	290	-	290
Kapitał własny na dzień 30 września 2018 r.	4 130	21 363	2 065	(905)	70 600	97 253	3 213	100 466
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r.	4 130	21 363	1 724	(497)	61 107	87 827	2 298	90 125
Całkowite dochody za okres sprawozdawczy								
Zysk netto	-	-	-	-	1 620	1 620	849	2 469
Inne całkowite dochody	-	-	-	(222)	-	(222)	-	(222)
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	(222)	1 620	1 398	849	2 247
Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych	-	-	35	-	-	35	-	35
Kapitał własny na dzień 30 września 2017 r.	4 130	21 363	1 759	(719)	62 727	89 260	3 147	92 407

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres

Nota	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	7 087	3 060
Korekty		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	180	150
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	2 315	(2 528)
Koszty finansowe	2 410	2 228
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(5 198)	2 027
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	23.1 (942)	294
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	1 005	1 198
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	(305)	(1)
Wycena transakcji IRS	(40)	(204)
Wycena udziałów metodą praw własności	(133)	419
Pozostałe korekty	(152)	91
Podatek dochodowy (zapłacony)/ otrzymany	(160)	49
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 067	6 783
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy inwestycyjne	250	811
Spłacone pożyczki	250	811
Wydatki inwestycyjne	(11 905)	(8 277)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(14)	(4)
Poniesione nakłady na nieruchomości inwestycyjnych	(11 351)	(2 773)
Nabycie udziałów	-	(4 000)
Udzielone pożyczki	(540)	(1 500)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11 655)	(7 466)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy finansowe	19 583	135
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	23.2 19 525	-
Inne wpływy finansowe	58	135
Wydatki finansowe	(8 932)	(5 953)
Spłata kredytów i pożyczek	23.3 (6 592)	(3 669)
Odsetki zapłacone	(2 174)	(2 183)
Płatności leasingowe	(107)	(101)
Inne wydatki finansowe	(59)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	10 651	(5 818)
Przepływy pieniężne razem	5 063	(6 501)

Nota	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		
Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej	502	(6 501)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7 597	18 221
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 września	8 099	11 720
Środki pieniężne na rachunku zastrzeżonym do dyspozycji w okresie powyżej 3 miesięcy prezentowane jako Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	4 561	-

Grupa wykazuje przepływy pieniężne netto za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. w wartości 5.063 tys. zł. Wartość ta różni się od bilansowej zmiany wartości środków pieniężnych, która wynosi 502 tys. zł, o kwotę 4.561 tys. zł.

Kwota 4.561 tys. zł jest kwotą środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku zastrzeżonym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., którą to wartość ze względu na planowane wykorzystanie w okresie powyżej trzech miesięcy od dnia bilansowego, Grupa wykazuje w aktywach obrotowych jako Inne krótkoterminowe aktywa finansowe, a nie jako Środki pieniężne.

Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Opis organizacji Grupy

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

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

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”).

Jednostką Dominującą najwyższego szczebla jest Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Na dzień 30 września 2018 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 10 jednostek zależnych.

Na dzień 30 września 2018 r. Jednostka Dominująca posiada bezpośredni lub pośredni udział w 10 jednostkach zależnych. Jedną z nich - Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. zarządza nieruchomościami posiadanymi przez Grupę. Dziewięć 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.,
- Marathon 2 Sp. z o.o.,
- Savia Karpaty Sp. z o.o.,

oraz jednostka współzależna:

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

proceeds or is intended for the operation of projects related to the construction of buildings and the rental of surface of built real estate.

Other than the Dominant Entity in the Group Capital Structure, the following entities were included:

- as of 30 September 2018.

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
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

- as of 31 December 2017.

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

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2015 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 r. metoda pełna
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

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

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

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

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

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

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

1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2018 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	10,90%	850 500	12,51%
Roman Wąsikiewicz	381 520	9,24%	715 270	10,52%
Jacek Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Beata Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Pozostali	1 423 480	34,46%	1 690 480	24,87%
	4 130 000	100%	6 800 000	100%

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

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 30 września 2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirostaw Koszany	672	0,02%	672	0,01%
Roman Wąsikiewicz	381 520	9,24%	715 270	10,52%

W dniu 15 stycznia 2018 r. Pan Mirostaw Koszany nabył 490 akcji serii I. Dnia 23 stycznia 2018 r. Pan Roman Wąsikiewicz nabył 185 akcji serii I, dnia 24 stycznia 2018 r. 610 akcji serii I oraz dnia 29 maja 2018 roku 520 akcji serii I.

Dnia 2 sierpnia 2018 r. Pan Miroslaw Koszany oraz Pan Roman Wąsikiewicz nabyli warranty subskrypcyjne serii A w liczbie odpowiednio po 3.886 każdy, z prawem do objęcia akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 30 września 2018 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	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Bogumił Tokarz	450 000	10,90%	850 500	12,51%

2. Podstawy sporządzania skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Oświadczenie zgodności

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 30 września 2018 roku, wyniki jej działalności za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2018 roku oraz przepływy pieniężne za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2018 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 2017 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i pasywów wycenianych według wartości godziwej: nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych oraz instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

2.3. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

2.4. 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 2017 roku.

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

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w roku 2018:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”,
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz Zmiany do MSSF 15,
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”,
- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2014-2016- MSSF1, MSR 28,
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”,
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”,
- KIMSF 22 „Transakcje w Obcej Walucie oraz Zaliczki”.

Powyższe nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2018 r. nie miały istotnego wpływu na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę Kapitałową, a ich potencjalny wpływ został opisany w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r. (nota 2.3).

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

- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku). MSSF 16 zastępuje MSR 17 „Leasing” i zgodnie z jego zapisami umowa ma charakter leasingu jeśli w zamian za wynagrodzenie przekazywane jest prawo do kontroli użytkowania danego składnika aktywów. Prawo do użytkowania podlega amortyzacji. U leasingobiorców MSSF 16 odchodzi od klasyfikacji leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego, zasadniczo odpowiadający modelowi księgowemu stosowanemu dla leasingów finansowych. Ujęcie umów po stronie leasingodawcy pozostanie zasadniczo niezmienione. Standard ten wprowadza nowe wytyczne służące ocenie, czy umowa jest lub zawiera leasing, oparte o prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów.

Grupa dokonała wstępnej analizy wpływu MSSF 16 na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe i nie oczekuje, aby był on znaczący. Grupa jako leasingobiorca występuje w przypadku leasingu samochodów służbowych oraz posiadając prawo wieczystego użytkowania gruntów – Grupa na dzień dzisiejszy już klasyfikuje te umowy leasingu jako leasing finansowy.

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe, gdyż Grupa nie ma aktywów finansowych z opcją przedpłaty.

Ponadto, następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowa interpretacja zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania przez UE:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”. Nie oczekuje się, aby omawiany przejściowy standard miał znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ponieważ obejmuje on jedynie jednostki stosujące MSSF po raz pierwszy.
- MSSF 17 “Umowy Ubezpieczeniowe”. Grupa nie oczekuje, aby standard miał znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe ponieważ nie działa w branży ubezpieczeniowej.
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe” oraz do MSR 28 „Jednostki Stowarzyszone”- sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a spółką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Grupa nie oczekuje, aby zmiany miały istotny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ponieważ Grupa nie przewiduje przeprowadzania transakcji objętych zmienionymi wytycznymi.
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze (zmiany, ograniczenia lub rozliczenia planu)”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2015-2017 – ulepszenia do standardów MSSF 3, MSSF 11, MSR 12, MSR 23. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- KIMSF 23 „Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego”. Grupa nie oczekuje, aby KIMSF 23 miał znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

4. Segmenty operacyjne

Na dzień 30 września 2018 r. wyodrębniony jest jeden segment sprawozdawczy: najem powierzchni biurowo – magazynowych i handlowych. W związku z tym wszystkie informacje dotyczące działalności w tym segmencie zostały zawarte w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. przychody od żadnego z klientów zewnętrznych wynajmującego powierzchnię magazynowo- biurową lub handlową nie przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów operacyjnych Grupy, lecz od jednego z klientów przekroczyły 10% samych przychodów ze sprzedaży (wyniosły 1.402 tys. zł).

5. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2017 r. do 30 września 2017 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	13 815	13 031	4 616	4 319
Pozostałe	39	90	13	83
	13 854	13 121	4 629	4 402

6. Pozostałe przychody

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2017 r. do 30 września 2017 r.
Kary umowne	1 878	-	-	-
Pozostałe	5	51	-	-
	1 883	51	-	-

7. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2017 r. do 30 września 2017 r.
Wynagrodzenia	(1 505)	(1 351)	(515)	(461)
Ubezpieczenia społeczne	(256)	(227)	(81)	(73)
Wycena programu motywacyjnego	(290)	(35)	(79)	(15)
Pozostałe świadczenia	(56)	(30)	(26)	(17)
	(2 107)	(1 643)	(701)	(566)

8. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2017 r. do 30 września 2017 r.
Kary umowne	(84)	-	-	-
Przekazanie infrastruktury	(161)	-	(161)	-
Inne koszty rodzajowe	(139)	(133)	(42)	(52)
Pozostałe	(11)	(98)	(1)	(3)
	(395)	(231)	(204)	(55)

9. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2017 r. do 30 września 2017 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokata, pożyczek	90	133	31	43
Różnice kursowe netto	-	2 528	1 579	-
Wycena transakcji IRS	40	204	709	-
Pozostałe przychody finansowe	-	18	-	18
Przychody finansowe	130	2 883	2 319	61
Odsetki, w tym:				
- od kredytów i pożyczek	(2 154)	(2 068)	(860)	(685)
- leasingowe	(212)	(211)	(70)	(70)
Różnice kursowe netto	(2 315)	-	-	(1 752)
Wycena transakcji IRS i forward	-	-	-	(24)
Pozostałe koszty finansowe	(134)	(82)	(84)	(24)
Koszty finansowe	(4 815)	(2 361)	(1 014)	(2 555)
Przychody / (Koszty) finansowe netto	(4 685)	522	1 305	(2 494)

10. Podatek dochodowy

10.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat

Stawka podatku dochodowego, której podlegała działalność Jednostki Dominującej i spółek z Grupy w roku 2018 wynosi 15% (poza spółką BIK Sosnowiec 1 Sp. z o.o.).

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2017 r. do 30 września 2017 r.
Podatek dochodowy bieżący	(206)	(237)	(133)	(88)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(974)	(354)	222	(329)
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	(1 180)	(591)	89	(417)

Efektywna stopa podatkowa

	%		%		%		%	
Zysk przed opodatkowaniem	7 087		3 060		(2 699)		2 305	
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową*	(15%)	(1 063)	(19%)	(581)	15%	405	(19%)	(438)
Pozostałe	(2%)	(117)	(0%)	(10)	(12%)	(316)	1%	21
Efektywna stopa podatkowa	(17%)	(1 180)	(19%)	(591)	3%	89	(18%)	(417)

* Dla większości spółek z Grupy przyjęto stawkę podatku dochodowego 15%

Na dzień 30 września 2018 r. zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 98 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r. wystąpiły zobowiązania w kwocie 107 tys. zł).

10.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2017 r. do 30 września 2017 r.
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat (+/-)	(1)	52	-	-
Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach	(1)	52	-	-

11. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1 stycznia 2017 r.	123	1 228	44	1 395
Zwiększenia	8	248	-	256
Zmniejszenia	-	(47)	-	(47)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.	131	1 429	44	1 604
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1 stycznia 2018 r.	131	1 429	44	1 604
Zwiększenia	18	-	-	18
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2018 r.	149	1 429	44	1 622
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(95)	(796)	(44)	(935)
Zwiększenia	(23)	(158)	-	(181)
Zmniejszenia	-	47	-	47
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.	(118)	(907)	(44)	(1 069)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(118)	(907)	(44)	(1 069)
Zwiększenia	(24)	(141)	-	(165)
Zmniejszenia	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2018 r.	(142)	(1 048)	(44)	(1 234)
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	28	432	-	460
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	13	522	-	535
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	13	522	-	535
Na dzień 30 września 2018 r.	7	381	-	388

Zabezpieczenia

Na dzień 30 września 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. żadne rzeczowe aktywa trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia.

Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 30 września 2018 r. 381 tys. zł (na 31 grudnia 2017 r. 522 tys. zł).

Grupa nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych w ramach leasingu operacyjnego.

12. Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	17	129	146
Zwiększenia	-	4	4
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.	17	133	150
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2018 r.	17	133	150
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	(66)	(66)
Amortyzacja za okres	-	(18)	(18)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2017 r.	-	(84)	(84)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	(84)	(84)
Amortyzacja za okres	-	(15)	(15)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 30 września 2018 r.	-	(99)	(99)
Wartość netto			
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	17	63	80
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	17	49	66
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	17	49	66
Na dzień 30 września 2018 r.	17	34	51

13. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują długoterminowe rozliczenia kosztów związanych z pozyskaniem określonych umów najmu, które ujmowane są w wyniku, w okresie zbieżnym z naliczeniem przychodów ze wspomnianych umów najmu i na dzień 30 września 2018 r. wynoszą 1.195 tys. zł (31 grudnia 2017 r.: 199 tys. zł).

14. Nieruchomości inwestycyjne

14.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Stan na 1 stycznia	417	908
Nabycie	7 364	13 533
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(7 222)	(14 024)
Przekazanie infrastruktury	(161)	-
Stan na koniec okresu	398	417

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie na dzień 30 września 2018 r. oraz na dzień 31 grudnia 2017 r. o wartości 398 tys. zł i całość tych nakładów dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Kraków III.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według kosztu wytworzenia. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 r. koszty finansowania zewnętrznego uwzględniane w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosły 181 tys. zł (w 2017 roku 237 tys. zł).

14.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Stan na 1 stycznia	192 305	183 580
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	7 222	14 024
Zmiana wartości godziwej	5 198	(5 299)
Stan na koniec okresu	204 725	192 305

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 (na podstawie danych, nie dających się zaobserwować bezpośrednio - tzw. Poziom 3). Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2017 r., za wyjątkiem wyceny nieruchomości Centrum Logistyczne Sosnowiec II, której wycena rzeczoznawcy została przygotowana w maju 2018 r. po uzyskaniu końcowego pozwolenia na użytkowanie obiektu.

Na dzień 30 września 2018 r. Zarząd dokonał aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych. W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. miała miejsce znacząca zmiana kursu EUR/PLN - wzrost kursu z poziomu 4,1709 EUR/PLN do poziomu 4,2714 EUR/PLN tj. deprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 0,1005 PLN. Osłabienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR. W związku zarówno z aktualizacją parametrów wyceny, jak i z przeliczeniem wartości nieruchomości wyrażonej w EUR na PLN po kursie z dnia 30 września 2018 r. rozpoznano wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 5.198 tys. zł.

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. Na koniec okresu zakończony 30 września 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

Nieruchomości wynajmowane (wyceniane metodą dochodową):

na 30 września 2018 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.09.2018 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	26 400	900	Od € 3,85 do € 10,29 /m2 (€ 5,17 /m2)	8,00%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	24 700	900	Od € 3,46 do € 10,29 /m2 (€ 3,97 /m2)	7,75%
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	69 200	-	Od € 1,85 do € 10,29 /m2 (€ 2,86 /m2)	7,75%
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	28 880	40	Od € 2,65 do € 9,50 /m2 (€ 3,60 /m2)	7,25%
Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)- obiekt handlowy	42 300	1 700	Od € 4,10 do € 23,63 /m2 (€ 10,04 /m2)	7,25%

na 31 grudnia 2017 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2017 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	25 400	900	Od € 3,94 do € 10,12 /m2 (€ 5,09 /m2)	8,0%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	24 600	800	Od € 3,40 do € 10,12 /m2 (€ 3,91 /m2)	7,75%
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	66 300	400	Od € 1,82 do € 10,12 /m2 (€ 2,92 /m2)	7,75%
Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)- obiekt handlowy	40 900	1 200	Od € 4,10 do € 23,63 /m2 (€ 9,50 /m2)	7,25%

Nieruchomości wynajmowane w budowie (wyceniane metodą pozostałościową):

na 31 grudnia 2017 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2017 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	18 800	-	Od € 2,65 do € 9,50 /m2 (€ 3,58 /m2)	7,25%

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Bielsku – Białej o wartości godziwej na dzień 30 września 2018 r. 191.670 tys. zł (31 grudnia 2017 r.: 176.000 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

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

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.09.2018 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2017 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Sosnowiec- grunt objęty pozwoleniem na budowę	-	-	3 300	-
Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę	3 310	615	3 310	615
Żórawina	5 780	-	5 780	-

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

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

Rzeczoznawca majątkowy określając wartość godziwą nieruchomości na dzień 31.12.2017 r. uznał, że nie jest prawdopodobne uzgodnienie dla przedmiotowej nieruchomości rynkowych warunków hipotetycznej transakcji sprzedaży. W związku z tym, z powodu braku rynku lokalnego i regionalnego, dla przedmiotowej nieruchomości nie ma możliwości przypisania wartości godziwej bez przyjęcia specjalnego założenia o braku uwzględnienia w wycenie wskazanych powyżej ograniczeń prawnych, a także bez uwzględnienia celu ekonomicznego dla którego spółka celowa Emitenta nabyła przedmiotową nieruchomość. Zarówno położenie nieruchomości, zabudowa sąsiednia, jak i obowiązujące dla niej Studium Zagospodarowania Przestrzennego, predysponują ją do wprowadzenia w najbliższej przyszłości Planu Miejsowego zgodnego z celem, dla którego została nabyta. Rzeczoznawca uwzględnił również w swojej wycenie, że potencjalny nabywca prowadzący działalność rolną lub Agencja nie będą gotowi zapłacić za nieruchomość ceny odzwierciedlającej jej potencjał, a z drugiej strony spółka nie będzie gotowa zaakceptować ceny sprzedaży uwzględniającej jedynie rolne przeznaczenie nieruchomości. Zatem wartość godziwą przedmiotowej nieruchomości oszacowano bez uwzględnienia istnienia prawnych ograniczeń sprzedaży wynikających m.in. z aktualnego brzmienia Ustawy z dnia 11.04.2003 r. o Kształtowaniu Ustroju Rolnego.

15. Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności

Wartości udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na dzień 30 września 2018 r. wycenianych metodą praw własności wynosi 5.590 tys. zł, z czego zysk za okres sprawozdawczy przypisana Jednostce Dominującej jest równa 133 tys. zł (na 31 grudnia 2017 r. zysk 1.457 tys. zł).

16. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 30 września 2018 r. o wartości 483 tys. zł (31 grudnia 2017 r.: 476 tys. zł).

17. Inne inwestycje długoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy lub na rachunkach kaucyjnych w wartości na dzień 30 września 2018 r. 2.233 tys. zł (na 31 grudnia 2017 r. 1.876 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu).

18. Podatek odroczony

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

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

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Nieruchomości inwestycyjne	62	62	(12 540)	(11 177)	(12 478)	(11 115)
Różnice kursowe	302	-	(97)	(185)	205	(185)

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	955	793	(746)	(607)	209	186
Leasing finansowy	442	443	-	-	442	443
Pozostałe	294	264	(432)	(178)	(138)	86
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 233	1 033	-	-	1 233	1 033
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	3 288	2 595	(13 815)	(12 147)	(10 527)	(9 552)
Kompensata	(2 618)	(1 949)	2 618	1 949	-	-
Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	670	646	(11 197)	(10 198)	(10 527)	(9 552)

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane przede wszystkim w rachunku zysków lub strat. W innych całkowitych dochodach rozpoznano rezerwę na odroczony podatek w kwocie 1 tys. zł w związku z aktualizacją wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

	Wartość netto		Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	Wartość netto 30 września 2018 r.
	1 stycznia 2018 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym		
Nieruchomości inwestycyjne	(11 115)	(1 363)		(12 478)
Różnice kursowe	(185)	390		205
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	186	23		209
Leasing finansowy	443	(1)		442
Pozostałe	86	(223)	(1)	(138)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 033	200		1 233
	(9 552)	(974)	(1)	(10 527)

	Wartość netto		Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	Wartość netto 31 grudnia 2017 r.
	1 stycznia 2017 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym		
Nieruchomości inwestycyjne	(11 335)	220	-	(11 115)
Różnice kursowe	203	(388)	-	(185)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	136	50	-	186
Leasing finansowy	447	(4)	-	443
Pozostałe	47	(5)	44	86
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 584	(551)	-	1 033
	(8 918)	(678)	44	(9 552)

18.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty. Na dzień 30 września 2018 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto, które mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 7.259 tys. zł- w tym ujęty wynik podatkowy za 9 miesięcy roku 2018 (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 6.217 tys. zł).

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	2 023	1 414
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	125	1 448
Pozostałe należności i inne aktywa	780	120
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 928	2 982

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe są przedstawione w kwotach netto- na dzień 30 września 2018 r. odpis aktualizujący należności wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 380 tys. zł).

20. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe w kwocie 5.422 tys. zł obejmują pożyczkę na kwotę 861 tys. zł udzieloną przez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. dla spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. oraz środki w wartości 4.561 tys. zł zdeponowane na rachunku zastrzeżonym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. Rachunek zastrzeżony został ustanowiony w celu zdeponowania środków uzyskanych z kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce. Środki z tego rachunku będą przeznaczone na zapłatę zobowiązań inwestycyjnych spółki wynikających z realizacji inwestycji budowy Centrum logistycznego Sosnowiec II.

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Środki pieniężne w kasie	1	6
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 588	960
Lokaty krótkoterminowe	5 510	6 631
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	8 099	7 597

22. 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.

23. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
Zmiana stanu krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług	(609)	3
Zmiana długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	(996)	-
Zmiana stanu należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (bez podatku dochodowego)	1 323	912
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(660)	(621)
Inne	-	-
	(942)	294

23.2. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
Kredyt budowlany/inwestycyjny na realizację inwestycji Centrum logistyczne Sosnowiec II	17 074	-
Kredyt odnawialny na vat	2 451	-
	19 525	-

23.3. Spłata kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
Spłata rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych	(3 464)	(3 554)
Spłata kredytu odnawialnego na vat	(3 128)	(115)
	(6 592)	(3 669)

24. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Liczba akcji na początku okresu	4 130 000	4 130 000
Emisja akcji	-	-
Liczba akcji na koniec okresu	4 130 000	4 130 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1	1
Kapitał zakładowy (w tys. zł)	4 130	4 130

Na dzień 30 września 2018 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych.

Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosi 4.130.000 zł i dzieli się na 4.130.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

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

Z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.800.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje zwykłe i uprzywilejowane

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

Program Motywacyjny

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

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

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

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

W przypadku spełnienia w danym roku realizacji programu tylko przesłanki określonej w pkt. 1, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok 20% warrantów. W przypadku spełnienia w danym roku realizacji Programu tylko przesłanki z pkt. 2, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok

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

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

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

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

Dnia 19 stycznia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia uprawnień do nabycia za pierwszy rok realizacji Programu Motywacyjnego. Natomiast dnia 31 stycznia 2018 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia uprawnień do nabycia za drugi 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 I transzy wskazał właściwy organ Spółki - Rada Nadzorcza oraz Zarząd, w dniu 27 i 28 lutego 2017 r oraz dla drugiej transzy dnia 23 lutego 2018 r.

Grupa odnosi w koszty okresu skutki wyceny Programu Motywacyjnego. Na dzień 30 września 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 198 tys. zł w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 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 92 tys. zł w okresie od lutego 2018 r. do 30 września 2018 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2019 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%.

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.

Kapitał rezerwowy

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

Dywidenda

W 2018 r. i 2017 r. Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy.

25. Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2018 r. oraz na dzień 30 września 2017 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	30 września 2018 r.	30 września 2017 r.
Zysk/(strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	5 013	1 620
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku podstawowego na akcję	4 130 000	4 130 000
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku rozwodnionego na akcję	4 173 164	4 130 000
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	1,21	0,39
rozwodniony	1,20	0,39

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

26.1. Zobowiązania długoterminowe

	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zabezpieczone kredyty	99 139	83 931
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 396	1 354
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 987	4 833
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 229	3 341
Zobowiązania długoterminowe	108 751	93 459

26.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	5 431	5 393
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	157	162
Zobowiązania krótkoterminowe	5 588	5 555

Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 30.09.2018 r. (w tys. PLN)	Wartość zobowiązania na 31.12.2017 r. (w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	10 282	10 612
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	11 236	11 597
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	41 684	42 205
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	23 357	23 530
Wycena transakcji IRS dla kredytu inwestycyjnego od Pekao SA	nd	EURIBOR 1M	2021	240	280
Kredyt inwestycyjny od Alior Bank S.A.	EUR	EURIBOR 3M + marża	2032	17 771	390
Wycena transakcji forward dla kredytu inwestycyjnego od Alior Bank S.A.	nd	nd	2018	-	33
Kredyt odnawialny od Alior Bank S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2018	-	677
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,5%	2020	3 698	3 583
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,5%	2020	1 289	1 250
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,5%	2020	1 396	1 354
Razem kredyty i pożyczki				110 953	95 511

26.3. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 września 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy oraz zobowiązania warunkowe w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych i kredytu odnawialnego na wał. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 r. nie nastąpiły zmiany we wspomnianych zabezpieczeniach i zobowiązaniach warunkowych w stosunku do tych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz sprawozdaniu Zarządu Grupy na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.

26.4. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
do 1 roku	157	162
od 2 do 5 lat	384	481
powyżej 5 lat	2 845	2 860
	3 386	3 503

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa wieczystego użytkowania gruntów, którego wartość księgowa wynosi 4.155 tys. zł na dzień 30 września 2018 r. (3.915 tys. zł na dzień 31 grudnia 2017 r.) oraz środków transportu, których wartość księgowa wynosi na dzień 30 września 2018 r. 381 tys. zł (na 31 grudnia 2017 r.: 522 tys. zł).

27. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	816	1 121

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

28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
do 1 roku	1 008	1 069

28.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	968	208
Zobowiązania inwestycyjne	2 551	6 912
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	739	205
	4 258	7 325

29. Instrumenty finansowe

29.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe

30 września 2018 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Środki pieniężne	-	8 099	8 099
Pożyczki i należności:	3 428	8 350	11 778
- należności z tytułu dostaw i usług, podatków	1 195	2 928	4 123
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		5 422	5 422
- inne inwestycje długoterminowe	2 233	-	2 233
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	483	-	483
	3 911	16 449	20 360

31 grudnia 2017 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Środki pieniężne	-	7 597	7 597
Pożyczki i należności:	2 075	3 523	5 598
- należności z tytułu dostaw i usług, podatków	199	2 982	3 181
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	541	541
- inne inwestycje długoterminowe	1 876	-	1 876
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	476	-	476
	2 551	11 120	13 671

Zobowiązania finansowe

30 września 2018 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	(137)	(103)	(240)
- transakcja IRS i Forward	(137)	(103)	(240)
Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu:	(109 430)	(10 849)	(120 279)
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(2 074)	(2 074)
- zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(3 229)	(157)	(3 386)
- zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 383)	-	(6 383)
- zobowiązania kredytowe	(99 002)	(5 328)	(104 330)
- pozostałe zobowiązania	(816)	(3 290)	(4 106)
	(109 567)	(10 952)	(120 519)

31 grudnia 2017 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	(189)	(124)	(313)
- transakcja IRS i Forward	(189)	(124)	(313)
Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu:	(94 391)	(13 932)	(108 323)
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(1 384)	(1 384)
- zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(3 341)	(162)	(3 503)
- zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 187)	-	(6 187)
- zobowiązania kredytowe	(83 742)	(5 269)	(89 011)
- pozostałe zobowiązania	(1 121)	(7 117)	(8 238)
	(94 580)	(14 056)	(108 636)

29.2. Wartość godziwa

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

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. nie było zmian w przyjętej metodologii wyceny do wartości godziwej w stosunku do tej zastosowanej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.

30. 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 30 września 2018 r. wynosiła 240 tys. zł. (prezentowana w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych).

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

Spółka w 2018 oraz 2017 roku nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

31. Leasing operacyjny

31.1. Grupa jako leasingodawca

Grupa zawiera umowy leasingu operacyjnego związane z wynajmem powierzchni magazynowej i biurowej oraz handlowej. Umowy zawierane są na czas określony od 2 do 10 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności:

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

Na dzień 30 września 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 51.708 tys. zł, z czego 15.192 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 28.864 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 7.652 tys. zł po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu czynszu wynikającego z bieżących umów najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN oraz braku indeksacji) i opłaty eksploatacyjnej stanowi łącznie 45.954 tys. zł, z czego 14.446 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 25.970 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 5.538 tys. zł po upływie 5 lat.

32. Przyszłe zobowiązania umowne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2018 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 30 września 2018 r. 631 tys. zł netto.

33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

33.1. 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.

Pożyczki otrzymane	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 396	1 354
Pożyczki udzielone	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	861	541
Należności z tytułu dostaw i usług	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	-	5
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	14	4
Walteo Sp. z o.o. SK	85	35

33.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązаныmi

1 stycznia 2018 r. – 30 września 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.	-	-	-	-	(43)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(275)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(148)	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(111)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	68	31	-	(2)	-
	68	31	-	(536)	(43)
1 stycznia 2017 r. – 31 grudnia 2017 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	(57)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(366)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(207)	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(148)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	100	24	18	(6)	-
	100	24	18	(727)	(57)

33.3. Transakcje z kadrą kierowniczą

Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Wynagrodzenia i inne świadczenia za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
Mirostaw Koszany	209	278	208
Roman Wąsikiewicz	380	492	369
	589	770	577

Dodatkowo Pan Mirostaw Koszany uzyskał wynagrodzenie w kwocie 27 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 za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
Jacek Kłęczek	194	268	201
Krzysztof Szewczyk	159	202	151
Łukasz Wąsikiewicz	18	25	19
Bogumił Tokarz	48	56	40
Łukasz Koterwa	32	36	26
Andrzej Hopko	24	26	14
	475	613	451

Pożyczki udzielone członkom Zarządów i organów nadzoru

W 2018 r. i 2017 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy Kapitałowej oraz ich małżonkom, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia lub związanym z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobami zarządzającymi lub będącymi w organach nadzorczych jednostki dominującej lub spółek Grupy Kapitałowej, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub współnikami). Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie udzielały też powyższym osobom zaliczek, gwarancji czy poręczeń.

Programy motywacyjne kadry kierowniczej

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

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

34. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w okresie od 1 stycznia do	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Pracownicy umysłowi	19	18

35. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 19 października 2018 r. została zawiązana spółka celowa Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o., w której spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. objęła 100 udziałów po 50 zł każdym i łącznej wartości nominalnej 5 tys. zł, co stanowi 100% w kapitale zakładowym nowo powołanej spółki zależnej.

Kraków, dnia 8 listopada 2018 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 III kwartale 2018 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 bieżący 2018 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

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej nie jest finansowana emisją nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych. W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. nie wystąpiły zatem żadne zdarzenia dotyczące emisji, wykupu czy spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

6. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. nie wypłacała, ani nie deklarowała dywidendy do wypłaty.

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

W III kwartale 2018 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 wiarytelności spółek Grupy, które miałyby istotny charakter dla Jednostki dominującej lub Grupy.

8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawartych na warunkach innych niż rynkowe

W III kwartale 2018 r. ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

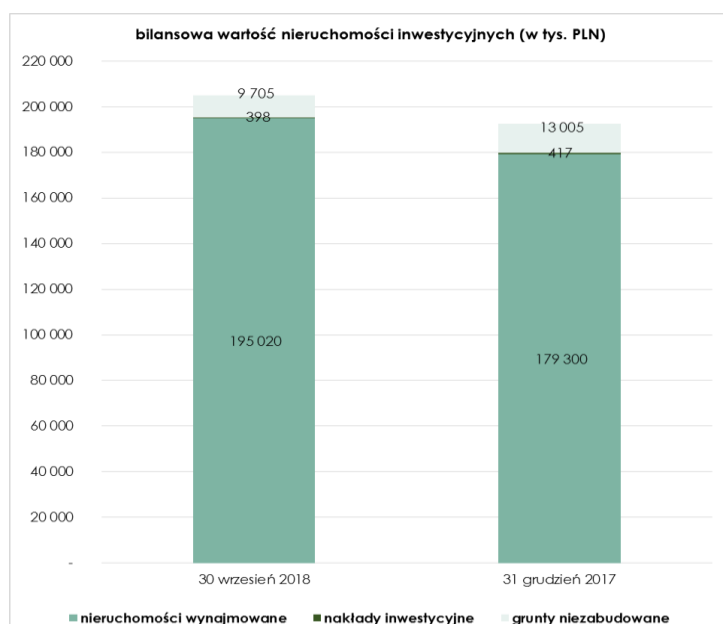
W III kwartale 2018 r. ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki ani gwarancji podmiotom spoza Grupy.

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

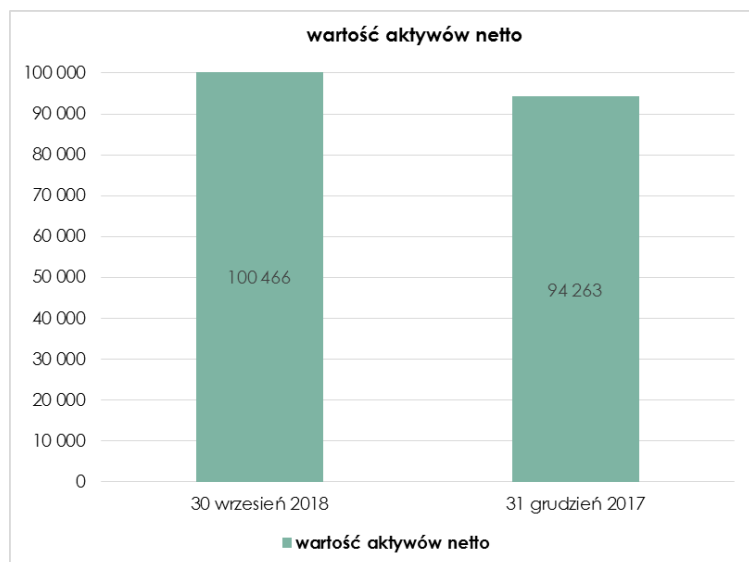
Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne, zarówno obiekty magazynowe jak i handlowe, co do których posiada tytuł własności lub prawo wieczystego użytkowania gruntów. Ich wynajem stanowi podstawową działalność operacyjną Grupy.

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 2017 r., aktualizacja wartości w związku z aktualizacją parametrów wyceny została przez Zarząd dokonana na dzień 30 czerwca 2018 r. Na dzień 30 września 2018 r. Zarząd dokonał aktualizacji wyceny nieruchomości wynajmowanych (metoda dochodowa) w związku ze zmianą kursu EUR/PLN.



Wartość aktywów netto

Wartość aktywów netto na dzień 30 września 2018 r. wzrosła w stosunku do dnia 31 grudnia 2017 r. o 6.203 tys. zł tj. o 6,6 %. Wzrost ten jest spowodowany przede wszystkim uzyskaniem zysku netto w okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 r. wynoszącym 5.907 tys. zł. W ramach uzyskanego wyniku netto Grupa wykazała zysk na wycenie nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 5.198 tys. zł. Grupa równocześnie wykazała ujemne różnice kursowe w wysokości 2.315 tys. zł.



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

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

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

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

Do przeliczenia danych skróconego jednostkowego bilansu na dzień 30 września 2018 r., 31 grudnia 2017 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Średni kurs eur/pln na dzień	4,2714	4,1709

Wybrane dane skróconego jednostkowego bilansu w przeliczeniu na euro:

Na dzień	30 września 2018 r.	30 września 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2017 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	85 398	19 993	84 733	20 315
Aktywa obrotowe	8 159	1 910	7 951	1 906
Kapitał własny	89 270	20 899	88 557	21 232
Rezerwy na zobowiązania	324	76	229	55
Zobowiązania długoterminowe	3 614	846	3 546	850
Zobowiązania krótkoterminowe	349	82	352	84
Liczba akcji w tys. szt.	4 130		4 130	

Do przeliczenia danych skróconego jednostkowego rachunku zysków i strat oraz do przeliczenia skróconego jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. oraz za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,2535	4,2566

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

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	2 499	588	2 390	561
Koszty działalności operacyjnej	(2 539)	(597)	(2 009)	(472)
Zysk/ (Strata) ze sprzedaży	(40)	(9)	381	90
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej	(40)	(9)	381	90
Przychody finansowe netto	598	141	185	43
Zysk brutto	558	131	566	133
Zysk netto	423	99	446	105

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
 Skonsolidowany raport kwartalny za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.
 (wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

Wybrane dane skróconego jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r. w tys. EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 264)	(297)	(432)	(102)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(361)	(85)	(6 931)	(1 628)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(90)	(21)	53	13
Przepływy pieniężne netto razem	(1 715)	(403)	(7 310)	(1 717)



BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

ŚRODROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) 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.

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

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

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując zasady rachunkowe w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2017. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Bilans na dzień

		30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
AKTYWA	Nota				
Aktywa trwałe		85 398	85 184	84 733	73 310
Wartości niematerialne i prawne	1	34	40	49	50
Inne wartości niematerialne i prawne		34	40	49	50
Rzeczowe aktywa trwałe		316	352	424	279
Środki trwałe	2.1	316	352	424	279
urządzenia techniczne i maszyny		5	6	9	13
środki transportu		311	346	415	266
Inwestycje długoterminowe		84 779	84 523	84 001	72 694
Długoterminowe aktywa finansowe	3.1	84 779	84 523	84 001	72 694
w jednostkach powiązanych	3.2	80 296	80 040	79 525	68 034
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3.2	4 483	4 483	4 476	4 660
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		269	269	259	287
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	269	269	259	287
Aktywa obrotowe		8 159	8 125	7 951	19 146
Należności krótkoterminowe		2 598	2 072	994	1 891
Należności od jednostek powiązanych	4.1	2 591	2 057	982	1 878
z tytułu dostaw i usług		2 591	2 057	982	1 878
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	4.2	-	5	5	-
w kapitale		-	5	5	-
Należności od pozostałych jednostek	4.3	7	10	7	13
z tytułu dostaw i usług		7	10	7	13
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		-	-	-	-
Inwestycje krótkoterminowe		5 528	6 014	6 923	17 236
Krótkoterminowe aktywa finansowe		5 528	6 014	6 923	17 236
w jednostkach powiązanych	5.1	-	-	-	6 304
w pozostałych jednostkach	5.2	861	952	541	705
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5.3	4 667	5 062	6 382	10 227
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	33	39	34	19
AKTYWA RAZEM		93 557	93 309	92 684	92 456

		30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
PASYWA					
	Nota				
Kapitał własny		89 270	89 050	88 557	88 451
Kapitał zakładowy	7	4 130	4 130	4 130	4 130
Kapitał zapasowy		84 376	84 376	83 840	83 840
w tym nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji		21 363	21 363	21 363	21 363
Pozostałe kapitały rezerwowe		341	262	51	35
Zysk z lat ubiegłych		-	-	-	-
Zysk netto		423	282	536	446
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		4 287	4 259	4 127	4 005
Rezerwy na zobowiązania		324	293	229	264
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	324	293	229	264
Zobowiązania długoterminowe		3 614	3 687	3 546	3 533
Wobec jednostek powiązanych	8.1	3 385	3 435	3 245	3 331
Wobec pozostałych jednostek	8.2	229	252	301	202
inne zobowiązania finansowe		229	252	301	202
Zobowiązania krótkoterminowe		349	279	352	208
Wobec pozostałych jednostek		349	279	352	208
inne zobowiązania finansowe	8.2	101	106	109	81
z tytułu dostaw i usług	10	116	60	141	25
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		127	113	102	102
inne		5	-	-	-
PASYWA RAZEM		93 557	93 309	92 684	92 456

Rachunek zysków i strat za okres

	Nota	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2017r. do 30 września 2017 r.
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi					
- w tym od jednostek powiązanych		2 461	2 301	787	814
Przychody netto ze sprzedaży produktów		2 499	2 390	799	896
Koszty działalności operacyjnej		(2 539)	(2 009)	(842)	(696)
Amortyzacja		(141)	(103)	(51)	(35)
Zużycie materiałów i energii		(77)	(82)	(29)	(33)
Usługi obce		(583)	(511)	(204)	(170)
Podatki i opłaty		(22)	(17)	(11)	(11)
Wynagrodzenia		(1 097)	(986)	(362)	(334)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(541)	(237)	(165)	(82)
Pozostałe koszty rodzajowe		(78)	(73)	(20)	(31)
Zysk/ (Strata) ze sprzedaży		(40)	381	(43)	200
Pozostałe przychody operacyjne		-	5	-	-
Inne przychody operacyjne		-	5	-	-
Pozostałe koszty operacyjne		-	(5)	-	-
Inne koszty operacyjne		-	(5)	-	-
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		(40)	381	(43)	200
Przychody finansowe		692	530	248	183
Odsetki	11	685	488	229	165
- w tym od jednostek powiązanych		600	363	202	125
Inne		7	42	19	18
Koszty finansowe		(94)	(345)	(23)	(42)
Odsetki	12	(72)	(71)	(23)	(25)
- w tym od jednostek powiązanych		(62)	(64)	(20)	(22)
Inne		(22)	(274)	-	(17)
Zysk brutto		558	566	182	341
Podatek dochodowy	13	(135)	(120)	(41)	(70)
Zysk netto		423	446	141	271

Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres

	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
Kapitał własny na początek okresu	88 557	87 970	87 970
Kapitał zakładowy na początek okresu	4 130	4 130	4 130
Zmiany kapitału podstawowego zwiększenia	-	-	-
Kapitał zakładowy na koniec okresu	4 130	4 130	4 130
Kapitał zapasowy na początek okresu	83 840	83 263	83 263
Zmiany kapitału zapasowego			
Zwiększenia (z tytułu)	536	577	577
-z podziału zysku	536	577	577
Kapitał zapasowy na koniec okresu	84 376	83 840	83 840
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	51	-	-
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych			
Zwiększenia (z tytułu)	290	51	35
-warranty subskrypcyjne	290	51	35
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	341	51	35
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	536	577	577
Zmniejszenia			
Zmniejszenia	(536)	(577)	(577)
- przeniesienie na kapitał zapasowy	(536)	(577)	(577)
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-
Wynik netto	423	536	446
Zysk netto	423	536	446
Kapitał własny na koniec okresu	89 270	88 557	88 451
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	89 270	88 557	88 451

Rachunek przepływów pieniężnych za okres

	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto	423	446
Korekty razem	(1 686)	(878)
Amortyzacja	141	103
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	22	(25)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(614)	(417)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(7)	274
Zmiana stanu rezerw	95	(8)
Zmiana stanu należności	(1 604)	(730)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-	(62)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(9)	(29)
Inne korekty	290	16
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 263)	(432)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	355	3 088
Z aktywów finansowych, w tym:	355	3 088
w jednostkach pozostałych	305	811
w jednostkach powiązanych	50	2 277
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	50	2 108
- odsetki	-	169
Wydatki	(717)	(10 019)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(12)	(4)
Na aktywa finansowe	(705)	(8 515)
w jednostkach powiązanych	(165)	(4 515)
w pozostałych jednostkach	(540)	(5 500)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(362)	(6 931)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	-	127
Inne wpływy finansowe	-	127
Wydatki	(90)	(74)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(80)	(67)
Odsetki	(10)	(7)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(90)	53
Przepływy pieniężne netto razem	(1 715)	(7 310)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(1 715)	(7 310)
Środki pieniężne na początek okresu	6 382	17 537
Środki pieniężne na koniec okresu	4 667	10 227

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto		
1 stycznia 2018 r.	128	128
Zwiększenia	-	-
30 września 2018 r.	128	128
Umorzenie		
1 stycznia 2018 r.	(79)	(79)
Zwiększenia	(15)	(15)
30 września 2018 r.	(94)	(94)
Wartość netto		
1 stycznia 2018 r.	49	49
30 września 2018 r.	34	34

2. Rzeczowe aktywa trwałe

2.1. Zmiana środków trwałych

	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto				
1 stycznia 2018 r.	141	671	19	831
Zwiększenia	18	-	-	18
Zmniejszenia	-	-	-	-
30 września 2018 r.	159	671	19	849
Umorzenie				
1 stycznia 2018 r.	(132)	(256)	(19)	(407)
Zwiększenia	(22)	(104)	-	(126)
Zmniejszenia	-	-	-	-
30 września 2018 r.	(154)	(360)	(19)	(533)
Wartość netto				
1 stycznia 2018 r.	9	415	-	424
30 września 2018 r.	5	311	-	316

Spółka na dzień 30 września 2018 roku wykazuje środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu w wartości netto 311 tys. zł.

2.2. Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 r. wyniósł 18 tys. zł (w całym 2017 r.: 8 tys. zł).

3. Inwestycje długoterminowe

3.1. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość brutto		
1 stycznia 2018 r.	84 001	84 001
Zwiększenia	778	778
Zmniejszenia	-	-
30 września 2018 r.	84 779	84 779
Wartość netto		
1 stycznia 2018 r.	84 001	84 001
30 września 2018 r.	84 779	84 779

3.2. Długoterminowe aktywa finansowe

w jednostkach powiązanych	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
Udziały lub akcje	61 404	61 404	61 404	61 404
Udzielone pożyczki	18 892	18 636	18 121	6 630
	80 296	80 040	79 525	68 034

Na dzień 30 września 2018 roku Spółka w ramach pozycji *Długoterminowe aktywa finansowe wobec jednostek powiązanych* wykazuje między innymi udzieloną pożyczkę w walucie w kwocie 575 tys. euro, tj. 2.456 tys. zł.

w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
Udziały lub akcje	4 000	4 000	4 000	4 000
Inne długoterminowe aktywa finansowe (certyfikaty inwestycyjne)	483	483	476	660
	4 483	4 483	4 476	4 660

3.3. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone bezpośrednio

Stan na 30 września 2018 r.

Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość księgowa udziałów	% posiadanych udziałów/akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	14 796	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	14 557	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	15 313	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5 801	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Kraków	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	1 055	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5 472	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	4 403	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	7	100%	100%

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 30 września 2018 r. i za okres 1 stycznia 2018 r. – 30 września 2018 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	252	-	(2 584)	12 462	2 617
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	14 556	114	-	(876)	13 794	1 976
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	15 311	(574)	853	-	15 590	5 529
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	5 800	3 628	720	(827)	9 321	835
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	1 050	37	33	(1 506)	(386)	474
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	1 800	(16)	4 496	(550)	5 730	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	4 400	(138)	-	(485)	3 777	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	5	22	681	-	708	10

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
Spółki współzależne						
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	5 000	4 432	420	-	9 852	1 420

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 września 2018 r. i za okres 1 stycznia 2018 r. – 30 września 2018 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.	9 635	1 584	-	43	26 644
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	10 464	1 859	-	68	27 799
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	45 022	4 706	-	107	68 684
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	25 850	3 142	312	1 178	38 812
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	607	51	-	210	272
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	126	2	-	1	5 859
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	55	43	-	57	3 905
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	5 410	1	-	16	6 349
Spółki współzależne					
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	15 732	1 756	-	85	28 377

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone pośrednio

Stan na 30 września 2018 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%*

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

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 września 2018 r. i za okres 1 stycznia 2018 r. – 30 września 2018 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	(266)	5	(2 250)	(2 461)	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	3 544	192	945	9 101	13 782	2 688

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 30 września 2018 r. i za okres 1 stycznia 2018 r. – 30 września 2018 r.

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Marathon 2 Sp. z o.o.	12 561	-	-	-	10 120
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	24 933	1 414	-	72	42 861

Sprawozdania finansowe powyższych spółek przygotowywane są według przepisów Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Zgodnie z przyjętymi przez spółki zasadami rachunkowości, wycena nieruchomości do wartości godziwej dokonywana jest wyłącznie na koniec roku obrotowego, który pokrywa się z rokiem obrotowym jednostki dominującej (za wyjątkiem sytuacji, gdy dana spółka wprowadza nieruchomość inwestycyjną do ksiąg rachunkowych w trakcie roku obrotowego i wycenia do wartości godziwej).

Powyższe dane pochodzą ze sprawozdań finansowych nie podlegających badaniu/przeładowi przez biegłego rewidenta na dzień 30 września 2018 r.

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

4. Należności krótkoterminowe**4.1. Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych**

	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
<i>O okresie spłaty</i>				
Nieprzeterminowane (bieżące)	2 136	1 663	361	995
Przeterminowane do 1 miesiąca	230	275	265	230
Przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	225	119	291	428
Przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	-	-	65	225
Stan należności netto	2 591	2 057	982	1 878

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

	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
<i>O okresie spłaty</i>				
Nieprzeterminowane (bieżące)	-	5	-	-
Przeterminowane do 1 miesiąca	-	-	5	-
Stan należności netto	-	5	5	-

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

	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
<i>O okresie spłaty</i>				
Do 12 miesięcy	7	10	7	13
Przeterminowane powyżej 1 roku	369	369	369	369
	(376)	379	376	382
Stan należności brutto	376	379	376	382
Odpis aktualizujący wartość należności	(369)	(369)	(369)	(369)
Stan należności netto	7	10	7	13

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

	Pozostałe jednostki
1 stycznia 2018 r.	369
30 września 2018 r.	369

5. Inwestycje krótkoterminowe

5.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
Udzielone pożyczki	-	-	-	6 304

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

	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
Udzielone pożyczki	861	952	541	705

5.3. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	27	62	21	28
Inne środki pieniężne	4 640	5 000	6 361	10 199
	4 667	5 062	6 382	10 227

6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
Ubezpieczenia	13	24	27	13
Prenumerata	1	1	2	1
Pozostałe	19	14	5	5
	33	39	34	19

7. Kapitał własny

Struktura własności kapitału zakładowego

Struktura własności kapitału zakładowego na 30 września 2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu wskazująca, stan posiadania co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. została przedstawiona w niniejszym raporcie kwartalnym w nocy 1.2 Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.

Na dzień 30 września 2018 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.030.000 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.

Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi. Z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.800.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A 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.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej na dzień 30 września 2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, został przedstawiony w niniejszym raporcie kwartalnym w nocy 1.3 Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. Spółka nie wypłacała dywidendy.

Program Motywacyjny

Szczegółowy opis zasad Programu Motywacyjnego został przedstawiony w niniejszym raporcie kwartalnym w nocy 24 Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.

8. Zobowiązania długoterminowe

8.1. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	30 września 2018 r.
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 3 lat	3 385

W pozycji *Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych* na dzień bilansowy Spółka wykazuje kwotę pożyczki otrzymanej od podmiotu powiązanego w wysokości 793 tys. euro (3.385 tys. zł):

- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczki wg umowy 230 tys. euro (udzielono 204 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty listopad 2019 r., pozostało do spłaty 161 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami);
- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczek wg umów 600 tys. euro (udzielono 569 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty listopad 2019 r., pozostało do spłaty 632 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).

8.2. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

Inne zobowiązania finansowe (leasing finansowy)	30 września 2018 r.
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 2 lat	152
Powyżej 2 do 5 lat	77
	229
<i>Przypadające do spłaty</i>	
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	101

9. Zmiany istotnych wartości szacunkowych

Na dzień	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	483	483	476	660
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	269	269	259	287
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	324	293	229	245
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369	369

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 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 2017 r.

10. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 116 tys. zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 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	5	25	-	-	30
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	-	-	-	600	600
Odsetki od lokat bankowych	55	-	-	-	55
	60	25	-	600	685

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

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	11	5	-	-	16
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	38	200	-	125	363
Odsetki od lokat bankowych	109	-	-	-	109
	158	205	-	125	488

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 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	-	-	-	(62)	(62)
Odsetki od leasingu	(10)	-	-	-	(10)
	(10)	-	-	(62)	(72)

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

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Powyżej 12 miesiący	
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	(64)	(64)
Odsetki od leasingu	(7)	-	-	-	(7)
	(7)	-	-	(64)	(71)

13. Podatek dochodowy od osób prawnych

13.1. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2017r. do 30 września 2017 r.
Podatek dochodowy bieżący	(50)	(162)	(10)	(56)
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	(85)	42	(31)	(14)
	(135)	(120)	(41)	(70)

13.2. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2017r. do 30 września 2017 r.
Zysk brutto	558	566	182	341
Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania				
Odsetki otrzymane	1	138	-	131
Amortyzacja NKUP	103	71	34	26
Reprezentacja i reklama NKUP	3	5	-	3
Podatki i opłaty NKUP	5	5	2	2
Pozostałe koszty NKUP	16	25	6	19
Pozostałe koszty operacyjne NKUP	-	-	-	-
Koszty finansowe NKUP (odsetki, leasing, odpis wartości certyfikatów inwestycyjnych, różnice kursowe NKUP)	150	408	3	44
Usługi obce NKUP	-	-	-	-
Inne przychody otrzymane (zwrot podatku od nieruchomości)	-	255	-	-
Wynagrodzenia NKUP	317	35	86	4
Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania razem	595	942	131	229

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.	od 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 lipca 2017r. do 30 września 2017 r.
Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania				
Raty leasingowe i koszty usług obcych (usługi pozabilansowe)	108	189	30	21
Odsetki naliczone (bank i pożyczkobiorcy)	625	330	210	125
ZUS pozabilansowy	20	15	6	5
Pozostałe przychody operacyjne NP. (zwrot podatku od nieruchomości)	-	-	-	124
KUP umorzonych certyfikatów inwestycyjnych, różnice kursowe NP	63	87	-	-
Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania razem	816	621	246	275
Dochód do opodatkowania	337	887	67	295
Strata z lat ubiegłych	-	(35)	-	-
Podstawa opodatkowania	337	852	67	295
Podatek dochodowy	(50)	(162)	(10)	(56)

13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Na dzień	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
Ujemne różnice przejściowe:				
Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań	335	322	267	255
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	1 065	1 065	1 072	888
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369	369
Koszty przesunięte do podatku na następny okres	21	41	19	-
Ujemne różnice przejściowe razem	1 790	1 797	1 727	1 512
Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:				
Strata podatkowa 2013 r. (ogółem)	-	-	70	70
Rozliczona/ przedawniona część straty podatkowej	-	-	(70)	(70)
Strata podatkowa 2013 r. do rozliczenia	-	-	-	-
Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach	-	-	-	-
Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	269	269	259	287
Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	269	269	259	287
Dodatnie różnice przejściowe:				
Naliczone, a nieotrzymane odsetki od należności	2 159	1 953	1 529	1 365
Różnice kursowe niezrealizowane	-	-	-	24
Dodatnie różnice przejściowe razem	2 159	1 953	1 529	1 389

Na dzień	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	324	293	229	264
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	269	269	259	287
Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	324	293	229	264
Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(85)	(54)	49	42
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	(85)	(54)	49	42

14. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r.	od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:				
- poniesione w roku	18	8	8	4
- planowane na następny rok	-		-	-

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

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

	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.
Należności z tytułu pożyczek udzielonych:				
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji długoterminowe aktywa finansowe	18 892	18 636	18 121	6 630
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe	861	952	541	7 009
	19 753	19 588	18 662	13 639

16. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

16.1. Saldo rozrachunków na dzień 30 września 2018 r.

	Należności (w tym pożyczki)	Zobowiązania (w tym pożyczki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	432	687
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	597	2 698
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	5 724	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	14	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	5 410	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	80	-
BIK Property 1 Sp. z o.o.	128	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	607	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	8 491	-
	21 483	3 385

16.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 r.

	Przychody ze sprzedaży	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	512	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	403	1
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	1 050	117
Savia Karpaty Sp. z o.o.	99	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	2	158
BIK Property 1 Sp. z o.o.	2	5
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	22	21
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	6	-
Marathon 2 Sp. z o.o.	2	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	363	298
	2 461	600

16.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 r.

	Zakup usług	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	(52)	(13)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	-	(49)
	(52)	(62)

17. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki i zobowiązania warunkowe

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. nie nastąpiły zmiany w zabezpieczeniach i zobowiązaniach warunkowych Spółki w stosunku do tych wykazanych w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.

18. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 r. wyniósł 14 osób (pracownicy umysłowi).

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 2018 r. do 30 września 2018 r. 174 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 164 tys. zł, w całym roku 2017: 219 tys. zł):

- Mirosław Koszany 98 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 97 tys. zł, w całym roku 2017: 130 tys. zł),
- Roman Wąsikiewicz 76 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 67 tys. zł, w całym roku 2017: 89 tys. zł).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. 128 tys. zł ((w analogicznym okresie 2017 r. 113 tys. zł, w całym roku 2017: 159 tys. zł)

- Jacek Kłeczek 18 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 18 tys. zł, w całym roku 2017: 24 tys. zł),
- Krzysztof Szewczyk 18 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 18 tys. zł, w całym roku 2017: 24 tys. zł),
- Bogumił Tokarz 18 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 18 tys. zł, w całym roku 2017: 24 tys. zł),
- Łukasz Wąsikiewicz 18 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 19 tys. zł, w całym roku 2017: 25 tys. zł),
- Łukasz Koterwa 32 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 26 tys. zł, w całym roku 2017: 36 tys. zł),
- Andrzej Hopko 24 tys. zł (w analogicznym okresie 2017 r. 14 tys. zł, w całym roku 2017: 26 tys. zł).

W latach 2018 i 2017 nie udzielano pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

20. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 19 października 2018 r. została zawiązana spółka celowa Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. w, której Spółka objęła 100 udziałów po 50 zł każdym i łącznej wartości nominalnej 5 tys. zł, co stanowi 100% w kapitale zakładowym nowo powołanej spółki zależnej.

Kraków, dnia 8 listopada 2018 r.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych