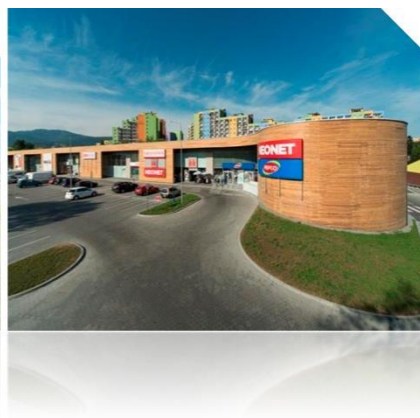




BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY
za rok 2017 r.

Spis treści

I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy.....	5
II. Wybrane dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	6
III. SPRAWOZDANIE FINANSOWE za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.	8
Oświadczenie Zarządu	9
1. Dane identyfikujące Spółkę	10
1.1. Nazwa Spółki	10
1.2. Siedziba Spółki	10
1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym.....	10
1.4. Podstawowy przedmiot i czas działalności Spółki	10
1.5. Okres objęty sprawozdaniem finansowym	10
1.6. Założenie kontynuacji działalności.....	10
2. Znaczące zasady rachunkowości.....	10
2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	10
2.2. Przychody i koszty	11
2.3. Przychody odsetkowe	11
2.4. Przychody z tytułu dywidend.....	11
2.5. Rachunek przepływów pieniężnych	11
2.6. Wartości niematerialne i prawne.....	11
2.7. Środki trwałe	11
2.8. Inwestycje.....	12
2.8.1. Inwestycje w nieruchomości.....	12
2.8.2. Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach powiązanych	12
2.9. Trwała utrata wartości aktywów	12
2.10. Leasing finansowy	12
2.11. Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe.....	13
2.12. Kapitały własne	13
2.13. Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych	13
2.14. Rozliczenia międzyokresowe	13
2.15. Rezerwy na zobowiązania	14
2.16. Podatek dochodowy	14
2.17. Różnice kursowe	14
2.18. Instrumenty finansowe	14
2.18.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych.....	14
2.18.2. Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych	15
2.18.3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	15
2.18.4. Pożyczki udzielone i należności własne.....	15
2.18.5. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	16

2.18.6.	Zobowiązania finansowe	16
2.18.7.	Rachunkowość zabezpieczeń	16
3.	Wskazanie i objaśnienie różnic w wartości ujawnionych danych oraz istotnych różnic dotyczących przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, pomiędzy sprawozdaniem finansowym i danymi porównawczymi, sporządzonymi zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości, a odpowiednio sprawozdaniem finansowym i danymi porównawczymi, które zostałyby sporządzone zgodnie z MSSF.	16
	Bilans	18
	Rachunek zysków i strat za okres	20
	Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres	22
	Rachunek przepływów pieniężnych za okres	23
	Dodatkowe informacje i objaśnienia	25
1.	Wartości niematerialne i prawne	25
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	25
2.1.	Zmiana środków trwałych	25
2.2.	Środki trwałe w budowie	26
3.	Inwestycje długoterminowe	26
3.1.	Zmiana stanu inwestycji długoterminowych	26
3.2.	Długoterminowe aktywa finansowe	26
3.3.	Przeszacowanie wartości długoterminowych aktywów trwałych	26
3.4.	Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych	27
4.	Należności krótkoterminowe	29
4.1.	Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych 29	
4.2.	Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	30
4.3.	Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	30
4.4.	Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług	30
5.	Inwestycje krótkoterminowe	30
5.1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	30
5.2.	Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	30
5.3.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31
6.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31
7.	Kapitał własny	31
7.1.	Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy	33
8.	Zobowiązania długoterminowe	33
8.1.	Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych	33
8.2.	Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek	34
9.	Zobowiązania krótkoterminowe	34
10.	Struktura przychodów ze sprzedaży	34
11.	Inne przychody operacyjne	35

12. Przychody odsetkowe (w tym wynikające z dłużnych instrumentów finansowych oraz pożyczek udzielonych i należności własnych)	35
13. Koszty odsetkowe (w tym wynikające z zaciągniętych zobowiązań finansowych)	35
14. Podatek dochodowy od osób prawnych	36
14.1. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych	36
14.2. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych	36
14.3. Odroczony podatek dochodowy	37
15. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	38
16. Pozycje przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie	38
17. Składniki aktywów lub zobowiązań prezentowane w więcej niż jednej pozycji bilansu	39
18. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych	39
18.1. Zysk z działalności inwestycyjnej	39
18.2. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	39
18.3. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	39
19. Transakcje z jednostkami powiązanymi	40
19.1. Saldo rozrachunków na dzień bilansowy	40
19.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym	40
19.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym	40
20. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi	40
21. Zatrudnienie	41
22. Wynagrodzenia oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących	41
23. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne	41
24. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego	41
25. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym	41
26. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	42
27. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki oraz zobowiązania warunkowe	42
28. Działalność zaniechana	42
29. Informacje o instrumentach finansowych	42
29.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	42
29.2. Charakterystyka instrumentów finansowych	44
29.3. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	44
29.4. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej	44
29.5. Informacje na temat ryzyka kredytowego	45
IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI za rok 2017	46

I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy

Szanowni Akcjonariusze,

rok 2017 to okres wytężonej i ciężkiej pracy dla całego zespołu spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Weszliśmy w ten okres mając świadomość ciężkości na nas odpowiedzialności za realizację celów określonych w IPO i od razu z początkiem roku przystąpiliśmy do realizacji zamierzonych zadań inwestycyjnych.

W pierwszym półroczu 2017 roku rozpoczęliśmy budowę kolejnej fazy Centrum Logistycznego w Sosnowcu podpisując w dniu 11 kwietnia umowę na generalne wykonawstwo ze spółką Awbud S.A. Tym samym rozpoczęła się budowa hali magazynowo – biurowej z częścią cross – dockingową o powierzchni 12.000 m². Hala ta, której budowa właśnie dobiega końca, jest już wynajęta w całości. Dla nas bardzo ważne jest również to, że jednym z najemców jest firma, która wynajmuje od nas powierzchnię już od prawie 10 lat, a teraz postanowiła się z nami złączyć z kolejną długoterminową umową najmu. W tym roku planujemy zakończyć rozbudowę tego Centrum Logistycznego. Najpóźniej w czerwcu powinna rozpocząć się budowa ostatniej hali magazynowej w tym kompleksie o powierzchni 13.000 m². Wówczas cały Park Logistyczny będzie dysponował powierzchnią ponad 60.000 m² najmu.

Z początkiem roku rozpoczęliśmy również prace projektowe związane z realizacją naszego nowego Centrum Logistycznego Kraków III zlokalizowanego w Targowisku pod Krakowem. Spółka celowa z Grupy – „Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5” Sp. z o.o. w dniu 7 lipca uzyskała pozwolenie na budowę hali magazynowo – biurowej o powierzchni 20.000 m². Planujemy, że inwestycja ta rozpocznie się jeszcze w roku 2018.

W kwietniu 2017 roku, powołaliśmy nową spółkę celową Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o., w której objęliśmy 4.000.000 zł kapitału zakładowego. Jest to nasze wspólne przedsięwzięcie ze spółką Quantum Developments. Spółka ta już w maju przystąpiła do realizacji inwestycji retail parku- Galeria „Nad Potokiem” w Radomiu. W momencie rozpoczęcia inwestycji, ponad 75% powierzchni najmu w retail parku było już wynajęte. Inwestycja ta zakończyła się w terminie i już przed Świętami Wielkanocnymi 2018 roku pierwsi klienci dokonywali zakupów w naszym nowym obiekcie.

Inwestycje, na które pozyskaliśmy środki z IPO przebiegają bez zakłóceń, a ich efekty finansowe już po części znalazły swoje odzwierciedlenie w dobrych wynikach finansowych naszej Grupy za rok 2017. Do tego również przyczyniła się stabilna i dobra sytuacja w posiadanych już i funkcjonujących od dawna nieruchomościach, które przez cały ubiegły rok były wynajęte w zasadzie w 100%. Przychody ze sprzedaży, które w zeszłym roku wzrosły o ponad 5%, znacząco przyczyniły się do uzyskania ponad 7,8 mln zł dodatknych przepływów środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej i zysku przed opodatkowaniem na poziomie prawie 5,5 mln zł, co w porównaniu do 2016 roku jest wynikiem lepszym o prawie 50%.

Tak jak w latach poprzednich bardzo dużą wagę przywiązujemy do bezpiecznego finansowania naszych nowych projektów. Pomimo zaciągnięcia w ciągu roku nowych kredytów przeznaczonych na realizację inwestycji, nasz wskaźnik zadłużenia, dzięki systematycznej spłacie dotychczasowych kredytów inwestycyjnych, uległ nawet obniżeniu o 1%.

Będąc na półmetku realizacji naszej strategii opisanej w Prospekcie Emisyjnym, możemy śmiało powiedzieć, że wszystkie przez nas określone cele są realizowane. Mamy nadzieję, że rok 2018 będzie dla nas, a tym samym dla Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A., równie udany. W dalszym ciągu, z tą samą konsekwencją i determinacją co przez ostatnie lata, będziemy umacniać wartość naszej Grupy i mamy nadzieję, że nadal będzie to doceniane przez Inwestorów.

Z Wyrazami Szacunku,

Mirosław Koszany

Prezes Zarządu

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

Do przeliczenia bilansu jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Średni kurs eur/pln na dzień	4,1709	4,4240

Wybrane dane bilansowe jednostkowego sprawozdania finansowego w przeliczeniu na euro:

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016	31 grudnia 2016
Na dzień	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	84 733	20 315	65 014	14 696
Aktywa obrotowe	7 951	1 906	27 050	6 114
Kapitał własny	88 557	21 232	87 970	19 885
Rezerwy na zobowiązania	229	55	272	61
Zobowiązania długoterminowe	3 546	850	3 568	807
Zobowiązania krótkoterminowe	352	84	254	57
Liczba akcji w tys. szt.	4 130	4 130	4 130	4 130

Do przeliczenia danych jednostkowego rachunku zysków lub strat oraz do przeliczenia sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,2447	4,3757

Wybrane dane rachunku zysków lub strat w przeliczeniu na euro:

	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.
Za okres	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	3 253	766	2 444	559
Koszty działalności operacyjnej	(2 784)	(656)	(2 377)	(543)
Zysk ze sprzedaży	469	110	67	15
Zysk z działalności operacyjnej	490	115	438	100
Przychody / (koszty) finansowe netto	200	47	291	67
Zysk brutto	690	163	729	167
Zysk netto	536	126	577	132

Wybrane dane sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	666	157	(635)	(145)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(11 714)	(2 760)	(1 037)	(237)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(107)	(25)	19 203	4 389
Przepływy pieniężne netto razem	(11 155)	(2 628)	17 531	4 006



BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.

Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) Zarząd Biura Inwestycji Kapitałowych S.A. ("Spółka") przedstawia sprawozdanie finansowe, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 92.684 tys. złotych;
3. rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. wykazujący zysk netto w kwocie 536 tys. złotych;
4. zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 587 tys. złotych;
5. rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o sumę 11.155 tys. złotych;
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 4 kwietnia 2018 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1. Nazwa Spółki

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A, zwana dalej Spółką

1.2. Siedziba Spółki

Ul. Albatrosów 2
30-716 Kraków

1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

Data: 10 września 2002 r.

Numer rejestru: 0000121747

1.4. Podstawowy przedmiot i czas działalności Spółki

Przedmiotem działalności Spółki zgodnie ze statutem Spółki jest między innymi:

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

Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

1.5. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., natomiast dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

1.6. Założenie kontynuacji działalności

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

2. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

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

2.2. Przychody i koszty

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

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Przychody ze sprzedaży

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

2.3. Przychody odsetkowe

Przychody odsetkowe są ujmowane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

2.4. Przychody z tytułu dywidend

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

2.5. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

2.6. Wartości niematerialne i prawne

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

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

Licencje na oprogramowanie: 20%

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

2.7. Środki trwałe

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

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

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

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

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Wypożyczenie: 20%

Urządzenia techniczne i maszyny: 30%

Środki transportu: 20%

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

2.8. Inwestycje

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

2.8.1. Inwestycje w nieruchomości

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

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

2.8.2. Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach powiązanych

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

2.9. Trwała utrata wartości aktywów

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

2.10. Leasing finansowy

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

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

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

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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

2.12. Kapitały własne

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

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

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

2.13. Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych

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

Koszt uprawnień Spółka rozpoznaje w sposób liniowy, począwszy od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia.

Na każdy kolejny dzień sprawozdawczy, aż do dnia nabycia uprawnień, jednostka dokonuje szacunku kosztu ujmowanego w rachunku zysków i strat. Wielkość ta jest ustalana:

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

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

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

2.14. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości

prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Przykładem czynnych rozliczeń międzyokresowych są: prenumeraty, polisy ubezpieczeniowe.

2.15. Rezerwy na zobowiązania

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

2.16. Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

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

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

2.17. Różnice kursowe

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

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

	31.12.2017	31.12.2016
EUR	4,1709	4,4240

2.18. Instrumenty finansowe

2.18.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej

nocie nie dotyczą wyłączonych z Rozporządzenia w szczególności: udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

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

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

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

2.18.2. Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

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

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

2.18.3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

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

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

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

2.18.4. Pożyczki udzielone i należności własne

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

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy

nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

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

2.18.5. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

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

2.18.6. Zobowiązania finansowe

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

2.18.7. Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty inwestycyjne klasyfikowane jako aktywa dostępne do sprzedaży, które wyceniane są według wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się do rachunku zysków i strat okresu sprawozdawczego. Gdyby sprawozdanie finansowe i dane porównawcze zostały sporządzone zgodnie z MSSF, skutki przeszacowania ujęte by zostały w innych całkowitych dochodach w kwocie netto 413 tys. zł (strata) za 2017 r. i 102 tys. zł (strata) za 2016 r.

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

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 4 kwietnia 2018 r.

Bilans

		31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
AKTYWA	Nota		
Aktywa trwałe		84 733	65 014
Wartości niematerialne i prawne	1	49	63
Inne wartości niematerialne i prawne		49	63
Rzeczowe aktywa trwałe	2	424	293
Środki trwałe		424	293
urządzenia techniczne i maszyny		9	27
środki transportu		415	266
Inwestycje długoterminowe	3	84 001	64 405
Długoterminowe aktywa finansowe		84 001	64 405
w jednostkach powiązanych	3.2	79 525	63 471
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3.2	4 476	934
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		259	253
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14.3	259	253
Aktywa obrotowe		7 951	27 050
Należności krótkoterminowe	4	994	1 161
Należności od jednostek powiązanych		982	886
z tytułu dostaw i usług	4.1	982	886
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie		5	-
z tytułu dostaw i usług	4.2	5	-
Należności od pozostałych jednostek		7	275
z tytułu dostaw i usług	4.3	7	7
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		-	268
Inwestycje krótkoterminowe		6 923	25 865
Krótkoterminowe aktywa finansowe		6 923	25 865
w jednostkach powiązanych	5.1	-	8 328
w pozostałych jednostkach	5.2	541	-
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5.3	6 382	17 537
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	34	24
AKTYWA RAZEM		92 684	92 064

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych)

		31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
PASYWA	Nota		
Kapitał własny	7	88 557	87 970
Kapitał zakładowy	7.1	4 130	4 130
Kapitał zapasowy		83 840	83 263
w tym nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji		21 363	21 363
Pozostałe kapitały rezerwowe		51	-
Zysk netto		536	577
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		4 127	4 094
Rezerwy na zobowiązania		229	272
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14.3	229	272
Zobowiązania długoterminowe	8	3 546	3 568
Wobec jednostek powiązanych	8.1	3 245	3 355
Wobec pozostałych jednostek		301	213
inne zobowiązania finansowe	8.2	301	213
Zobowiązania krótkoterminowe		352	254
Wobec pozostałych jednostek		352	254
inne zobowiązania finansowe	8.2	109	65
z tytułu dostaw i usług	9	141	152
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		102	37
inne			
PASYWA RAZEM		92 684	92 064

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 4 kwietnia 2018 r.

Rachunek zysków i strat za okres

	Nota	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi			
- w tym od jednostek powiązanych		3 152	2 439
Przychody netto ze sprzedaży produktów	10	3 253	2 444
Koszty działalności operacyjnej		(2 784)	(2 377)
Amortyzacja		(139)	(140)
Zużycie materiałów i energii		(114)	(75)
Usługi obce		(762)	(693)
Podatki i opłaty		(20)	(52)
Wynagrodzenia		(1 324)	(1 111)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(326)	(230)
Pozostałe koszty rodzajowe		(99)	(76)
Zysk ze sprzedaży		469	67
Pozostałe przychody operacyjne		28	390
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		22	116
Inne przychody operacyjne	11	6	274
Pozostałe koszty operacyjne		(7)	(19)
Inne koszty operacyjne		(7)	(19)
Zysk z działalności operacyjnej		490	438
Przychody finansowe		749	558
Odsetki	12	677	394
- w tym od jednostek powiązanych		526	362
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych		-	164
- w tym w jednostkach pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	164
Inne		72	-
Koszty finansowe		(549)	(267)
Odsetki	13	(92)	(108)
- w tym dla jednostek powiązanych		(82)	(99)
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych		-	-
Inne		(457)	(159)

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

BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych)

	Nota	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Zysk brutto		690	729
Podatek dochodowy	14.1	(154)	(152)
Zysk netto		536	577

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 4 kwietnia 2018 r.

Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres

	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Kapitał własny na początek okresu	87 970	68 572
Kapitał zakładowy na początek okresu	4 130	3 000
Zmiany kapitału podstawowego		
zwiększenia (z tytułu)	-	1 130
-emisji akcji	-	1 130
Kapitał zakładowy na koniec okresu	4 130	4 130
Kapitał zapasowy na początek okresu	83 263	65 176
Zmiany kapitału zapasowego		
Zwiększenia (z tytułu)	577	18 087
-emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	17 691
-z podziału zysku	577	396
Kapitał zapasowy na koniec okresu	83 840	83 263
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych		
Zwiększenia (z tytułu)	51	-
-warranty subskrypcyjne	51	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	51	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	577	396
Zmniejszenia (z tytułu)		
- przeniesienie na kapitał zapasowy	(577)	(396)
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
Wynik netto	536	577
Zysk netto	536	577
Kapitał własny na koniec okresu	88 557	87 970
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	88 557	87 970

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 4 kwietnia 2018 r.

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

Rachunek przepływów pieniężnych za okres

	Nota	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk netto		536	577
Korekty razem		130	(1 212)
Amortyzacja		139	140
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		(54)	34
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(585)	(286)
Strata/ (zysk) z działalności inwestycyjnej	18.1	436	(154)
Zmiana stanu rezerw		(43)	(765)
Zmiana stanu należności		167	(1 064)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	18.2	54	(23)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(16)	906
Inne korekty		32	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		666	(635)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		3 409	8 263
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		22	908
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-	5 720
Z aktywów finansowych, w tym:		3 387	1 635
w jednostkach powiązanych		2 277	145
w pozostałych jednostkach		1 110	1 490
- zbycie aktywów finansowych		-	1 490
- spłata udzielonych pożyczek krótkoterminowych		970	-
- odsetki		140	-
Wydatki		(15 123)	(9 300)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	18.3	(8)	(530)
Na aktywa finansowe, w tym		(15 115)	(8 770)
w jednostkach powiązanych		(9 615)	(8 770)
w pozostałych jednostkach		(5 500)	-
- nabycie aktywów finansowych		(4 000)	-
- udzielone pożyczki krótkoterminowe		(1 500)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(11 714)	(1 037)

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

Nota	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	18	19 396
Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	19 364
Inne wpływy finansowe	18	32
Wydatki	(125)	(193)
Spląty kredytów i pożyczek	-	(116)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(116)	(61)
Odsetki	(9)	(16)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(107)	19 203
Przepływy pieniężne netto razem	(11 155)	17 531
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(11 155)	17 531
Środki pieniężne na początek okresu	17 537	6
Środki pieniężne na koniec okresu	6 382	17 537

Mirosław Koszany
 Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
 Członek Zarządu

Lucyna Kolawa
 Główny księgowy
 Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 4 kwietnia 2018 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto		
01 stycznia 2017	124	124
Zwiększenia	4	4
31 grudnia 2017	128	128
Umorzenie		
01 stycznia 2017	(61)	(61)
Zwiększenia	(18)	(18)
31 grudnia 2017	(79)	(79)
Wartość netto		
01 stycznia 2017	63	63
31 grudnia 2017	49	49

2. Rzeczowe aktywa trwałe

2.1. Zmiana środków trwałych

	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto				
01 stycznia 2017	137	470	19	626
Zwiększenia	4	248	-	252
Zmniejszenia	-	(47)	-	(47)
31 grudnia 2017	141	671	19	831
Umorzenie				
01 stycznia 2017	(110)	(204)	(19)	(333)
Zwiększenia	(22)	(99)	-	(121)
Zmniejszenia	-	47	-	47
31 grudnia 2017	(132)	(256)	(19)	(407)
Wartość netto				
01 stycznia 2017	27	266	-	293
31 grudnia 2017	9	415	-	424

Spółka na dzień 31 grudnia 2017 roku wykazuje środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu w wartości netto 415 tys. zł.

2.2. Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie za 2017 r. wyniósł 8 tys. zł (2016 r.: 497 tys. zł).

3. Inwestycje długoterminowe

3.1. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość brutto		
01 stycznia 2017	64 405	64 405
Zwiększenia	22 331	22 331
Zmniejszenia	(2 735)	(2 735)
31 grudnia 2017	84 001	84 001
Wartość netto		
01 stycznia 2017	64 405	64 405
31 grudnia 2017	84 001	84 001

3.2. Długoterminowe aktywa finansowe

w jednostkach powiązanych	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Udziały lub akcje	61 404	60 154
Udzielone pożyczki	18 121	3 317
	79 525	63 471

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka w pozycji *Długoterminowe aktywa finansowe wobec jednostek powiązanych* wykazuje między innymi udzieloną pożyczkę w kwocie 563 tys. euro, tj. 2.346 tys. zł.

w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Udziały lub akcje	4 000	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe (certyfikaty inwestycyjne)	476	934
	4 476	934

3.3. Przeszacowanie wartości długoterminowych aktywów trwałych

Wartość dokonanych w ciągu roku obrotowego przeszacowań wartości długoterminowych aktywów niefinansowych wyniosła 458 tys. zł.

3.4. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

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

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone bezpośrednio

Stan na 31 grudnia 2017 r.

Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość księgowa udziałów	% posiadanych udziałów/akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Spółki zależne					
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 31 grudnia 2017 r.

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/ (strata) netto za ostatni rok obrotowy	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. *	14 794	(1 084)	-	(1 500)	12 210	3 485
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. *	14 556	(538)	-	(338)	13 680	3 101
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	15 311	1 531	513	(1 191)	16 164	6 974
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. *	5 800	(827)	720	-	5 693	13
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o. *	1 050	(13)	33	(1 493)	(423)	571
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o. *	1 800	14	4 496	(564)	5 746	11
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o. *	4 400	(72)	-	(413)	3 915	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o. *	5	27	654	-	686	13
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. *	5 000	420	-	-	5 420	7

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2017 r.

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo- terminowe	Zobowiązania krótko- terminowe	Należności długo- terminowe	Należności krótko- terminowe	Aktywa razem
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. *	9 948	1 340	-	35	26 462
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. *	10 852	1 394	-	69	27 585
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	45 497	3 615	-	319	68 346
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. *	8 486	7 246	-	1 355	21 467
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o. *	586	37	-	132	201
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o. *	122	3	-	-	5 871
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o. *	-	3	-	33	3 949
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o. *	5 202	-	-	10	6 090
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. *	5 155	7 228	-	1 406	17 949

* dane ze sprawozdania finansowego nie podlegającego badaniu przez biegłego rewidenta

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone pośrednio

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

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

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2017 r.

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/(strata) netto za ostatni rok obrotowy	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Marathon 2 Sp. z o.o. *	50	(361)	5	(1 889)	(2 195)	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	3 544	421	844	8 781	13 590	4 014

Dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2017 r.

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Marathon 2 Sp. z o.o. *	12 082	1	-	-	9 940
Savia Karpaty Sp. z o.o.	25 122	1 177	-	176	42 489

* dane ze sprawozdania finansowego nie podlegającego badaniu przez biegłego rewidenta

4. Należności krótkoterminowe

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

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
O okresie spłaty		
Nieprzeterminowane (bieżące)	361	238
Przeterminowane do 1 miesiąca	265	180
Przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	291	327
Przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	65	141
Stan należności netto	982	886

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

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
O okresie spłaty		
Przeterminowane do 1 miesiąca	5	-
Stan należności netto	5	-

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

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
O okresie spłaty		
Do 12 miesięcy	7	7
Przeterminowane powyżej 1 roku	369	369
	376	376
Stan należności brutto	376	376
Odpis aktualizujący wartość należności	(369)	(369)
Stan należności netto	7	7

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

	Pozostałe jednostki
01.01.2017	369
31.12.2017	369

5. Inwestycje krótkoterminowe

5.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Udzielone pożyczki	-	8 328

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

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Udzielone pożyczki	541	-

5.3. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	21	31
Inne środki pieniężne*	6 361	17 506
	6 382	17 537

* środki pieniężne pochodzące z emisji akcji na lokatach krótkoterminowych

6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Ubezpieczenia	27	16
Prenumerata	2	3
Pozostałe (reklama, VAT naliczony do odliczenia)	5	5
	34	24

7. Kapitał własny

Struktura własności kapitału zakładowego

Na dzień 31 grudnia 2017 r. co najmniej 5 % akcji Spółki posiadali następujący Akcjonariusze:

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

Akcjonariusze posiadający 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	381 000	9,23%	714 750	10,51%
Jacek Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Beata Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Pozostali	1 424 000	34,47%	1 691 000	24,88%
	4 130 000	100%	6 800 000	100%

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

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

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

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

W dniu 23 i 24 stycznia 2018 r. Pan Roman Wąsikiewicz nabył za pośrednictwem systemu obrotu XWar łącznie 795 akcji zwykłych na okaziciela serii I stanowiących 0,02% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo do 795 głosów stanowiących 0,01% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2017 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 na dzień 31 grudnia 2017 r.:

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

Stan posiadania bezpośrednio na dzień publikacji niniejszego sprawozdania akcji Spółki przez Członków Zarządu:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirosław Koszany	672	0,02%	672	0,01%
Roman Wąsikiewicz	381 000	9,23%	714 750	10,51%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2017 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%

Program Motywacyjny

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

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

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

Zarząd Spółki proponuje przekazać zysk za rok obrotowy 2017 na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

8. Zobowiązania długoterminowe

8.1. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	31 grudnia 2017
Przypadające do spłaty	
Powyżej 1 roku do 3 lat	3 245

W pozycji *Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych* na dzień bilansowy Spółka wykazuje kwotę pożyczki otrzymanej od podmiotu powiązanego w wysokości 778 tys. euro (3.245 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 158 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 620 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).

8.2. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

Inne zobowiązania finansowe (leasing finansowy)	31 grudnia 2017
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 3 lat	235
Powyżej 3 do 5 lat	66
	301
<i>Przypadające do spłaty</i>	
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	109

9. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 141 tys. zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

10. Struktura przychodów ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
<i>Struktura terytorialna</i>		
Przychody ze sprzedaży produktów		
Kraj	3 253	2 444
<i>Struktura rzeczowa</i>		
Przychody ze sprzedaży produktów		
Przychody z tytułu refaktur mediów	-	56
Zarządzanie przedsiębiorstwem oraz opłata licencyjna	3 253	2 377
Pozostałe	-	11
	3 253	2 444

11. Inne przychody operacyjne

Za okres	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Otrzymane odszkodowania	5	19
Należny zwrot podatku od nieruchomości	-	255
Inne operacyjne związane ze sprzedażą	1	-
	6	274

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

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	13	-	11	-	24
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	38	-	-	488	526
Odsetki od lokat bankowych	126	1	-	-	127
	177	1	11	488	677

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

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym i należności własne	1	-	282	79	362
Odsetki od lokat bankowych	25	7	-	-	32
	26	7	282	79	394

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

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Powyżej 12 miesiące	
Długoterminowe zobowiązania finansowe - odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	-	-	-	82	82
Odsetki od leasingu	10	-	-	-	10
	10	-	-	82	92

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

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

14. Podatek dochodowy od osób prawnych

14.1. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

W związku ze zmianą przepisów w Ustawie o CIT, począwszy od roku 2018 Spółka podlegać będzie opodatkowaniu stawką 15%. Zmiana stawki podatku dochodowego ma wpływ na określenie wartości różnic przejściowych, których uprzednio wartość była określana według stawki podatkowej 19%.

Za okres	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Podatek dochodowy bieżący	203	40
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	(49)	112
	154	152

14.2. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Zysk brutto	690	729
Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania		
Odsetki otrzymane	138	14
Amortyzacja NKUP	99	85
Reprezentacja i reklama NKUP	13	23
Podatki i opłaty NKUP	7	3
Pozostałe koszty NKUP	15	13
Pozostałe koszty operacyjne NKUP	2	5 720
Koszty finansowe NKUP (odsetki, leasing, odpis wartości certyfikatów inwestycyjnych)	549	226
Usługi obce NKUP	18	121
Inne przychody otrzymane (zwrot podatku od nieruchomości)	255	-
Wynagrodzenia NKUP	77	-
Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania razem	1 173	6 205

Za okres	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania		
Raty leasingowe i koszty usług obcych (usługi pozabilansowe)	241	128
Odsetki naliczone (bank i pożyczkobiorcy)	500	368
ZUS pozabilansowy	19	1
KUP nieruchomości inwestycyjnej	-	1 080
Pozostałe przychody operacyjne NP. (zwrot podatku od nieruchomości)	1	255
KUP umorzonych certyfikatów inwestycyjnych	-	381
Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania razem	761	2 213
Dochód do opodatkowania	1 102	4 721
Strata z lat ubiegłych	(35)	(4 511)
Podstawa opodatkowania	1 067	210
Podatek dochodowy	203	40

14.3. Odroczony podatek dochodowy

Na dzień	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Ujemne różnice przejściowe:		
Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań	267	196
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	1 072	614
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369
Koszty przesunięte do podatku na następny rok	19	119
Ujemne różnice przejściowe razem	1 727	1 298
Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:		
Strata podatkowa 2011 r. (ogółem)	-	8 952
Rozliczona/ przedawniona część straty podatkowej	-	(8 952)
Strata podatkowa 2011 r. do rozliczenia	-	-
Strata podatkowa 2013 r. (ogółem)	70	70
Rozliczona/ przedawniona część straty podatkowej	(70)	(35)
Strata podatkowa 2013 r. do rozliczenia	-	35
Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach	-	35
Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	259	253
Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	259	253

Na dzień	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Dodatnie różnice przejściowe:		
Naliczone, a nieotrzymane odsetki od pożyczek	1 529	1 178
Inne (przychody podatkowe roku następnego)	-	255
Dodatnie różnice przejściowe razem	1 529	1 433
Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	229	272
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	259	253
Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	229	272
Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49	(112)
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	49	(112)

15. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Za okres	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:		
- poniesione w roku	8	497
- planowane na następny rok	-	180

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

Za okres	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Przychody		
Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej i środków trwałych w budowie	-	6 606
	-	6 606

Za okres	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Koszty		
Koszt sprzedanej nieruchomości inwestycyjnej i środków trwałych w budowie	-	6 490
	-	6 490

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

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

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Należności z tytułu pożyczek udzielonych:		
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji długoterminowe aktywa finansowe	18 121	3 317
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe	541	8 328
	18 662	11 645

18. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

18.1. Zysk z działalności inwestycyjnej

Za okres	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Zysk ze zbycia środków trwałych	(22)	(116)
Zysk / (Strata) ze zbycia inwestycji	-	(164)
Aktualizacja wartości inwestycji	458	126
	436	(154)

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

Za okres	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	98	(171)
Zmiana stanu innych zobowiązań finansowych (w tym leasingu)	(44)	115
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych i inwestycji	-	33
	54	(23)

18.3. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych

Za okres	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Zwiększenia wartości niematerialnych i prawnych	(4)	-
Zwiększenia środków trwałych	(252)	(4)
Zmiana stanu środków trwałych w budowie	-	(493)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych	-	(33)
Środki trwałe w leasingu	248	-
	(8)	(530)

19. Transakcje z jednostkami powiązanymi

19.1. Saldo rozrachunków na dzień bilansowy

	Należności (w tym pożyczki)	Zobowiązania (w tym pożyczki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	357	659
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	136	2 586
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	4 536	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	13	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	5 202	-
BIK Property 1 Sp. z o.o.	122	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	586	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	8 152	-
	19 104	3 245

19.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym

	Przychody ze sprzedaży	Inne przychody (w tym zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych i odsetki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	670	1
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	593	1
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	1 375	92
Savia Karpaty Sp. z o.o.	124	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	1	212
BIK Property 1 Sp. z o.o.	1	6
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	1	1
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	6	28
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	380	185
Marathon 2 Sp. z o.o.	1	-
	3 152	526

19.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym

	Zakup usług	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	(64)	(17)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	-	(65)
	(64)	(82)

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

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

21. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym 13 osób. Pracownicy umysłowi 13 osób.

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

Wynagrodzenia członków Zarządu wyniosły w roku obrotowym 219 tys. zł (2016 r.: 212 tys. zł):

- Mirosław Koszany 130 tys. zł (w 2016 r. 127 tys. zł),
- Roman Wąsikiewicz 89 tys. zł (w 2016 r. 85 tys. zł).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej wyniosły w roku obrotowym 159 tys. zł (2016 r.: 124 tys. zł):

- Jacek Kłeczek 24 tys. zł (w 2016 r. 25 tys. zł),
- Krzysztof Szewczyk 24 tys. zł (w 2016 r. 25 tys. zł),
- Bogumił Tokarz 24 tys. zł (w 2016 r. 24 tys. zł),
- Łukasz Wąsikiewicz 25 tys. zł (w 2016 r. 25 tys. zł),
- Łukasz Koterwa 36 tys. zł (w 2016 r. 25 tys. zł),
- Andrzej Hopko 26 tys. zł.

W latach 2017 i 2016 nie udzielano pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

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

Za okres	od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017	od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	30	35
Wynagrodzenie za pozostałe usługi (przegląd półrocznego sprawozdania finansowego)	16	15
	46	50

Umowa na badanie sprawozdania finansowego (jednostkowego oraz skonsolidowanego) za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r. została zawarta z KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. dnia 1 grudnia 2017 r.

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

Nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które wymagały ujęcia w sprawozdaniu finansowym za 2017 r.

25. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które wymagałyby ujęcia a nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym za 2017 r.

26. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. oraz Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 października 2015 r., Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzenia Komisji Europejskiej.

27. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki oraz zobowiązania warunkowe

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

W dniu 29 sierpnia 2017 r. Jednostka Dominująca udzieliła poręczenia do kwoty 16.494 tys. zł, za zobowiązania spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. z tytułu zawartej umowy kredytu nieodnawialnego z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Poręczenie jest ważne do dnia 28 lutego 2023 r. Dodatkowo Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A złożyła oświadczenie jako poręczyciel o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.

Zastaw rejestrowy na udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., BIK Quantum Radom Sp. z o.o. (oraz zastaw finansowy) na rzecz banków.

28. Działalność zaniechana

W 2017 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju działalności.

29. Informacje o instrumentach finansowych

29.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

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

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko płynności

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

Ryzyko rynkowe

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

a) Ryzyko walutowe

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

b) Ryzyko stopy procentowej

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

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

29.2. Charakterystyka instrumentów finansowych

Portfel	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa (stan na koniec okresu)	Wartość bilansowa (stan na początek okresu)	Termin zapadalności	Cel oraz opis istotnych warunków	Oprocentowanie
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Certyfikaty inwestycyjne	476	934	n/d	liczba certyfikatów 1.548	n/d
Pożyczki udzielone	Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	15 775	9 230	31.12.2019		oprocentowanie stałe
Pożyczki udzielone	Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	2 346	2 415	28.11.2019		oprocentowanie zmienne: EURIBOR 6M + marża
Pożyczki udzielone	Pożyczki udzielone jednostkom pozostałym	541	-	31.12.2018		oprocentowanie stałe
Środki pieniężne	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	6 382	17 537	n/d		oprocentowanie zmienne
Pozostałe zobowiązania finansowe	Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	3 245	3 355	28.11.2019		oprocentowanie zmienne: EURIBOR 6M + marża

29.3. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej wynosi 476 tys. zł. Skutki przeszacowania wartości godziwej zostały ujęte w kosztach finansowych okresu sprawozdawczego w kwocie 458 tys. zł.

29.4. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Na dzień bilansowy portfel dłużnych instrumentów finansowych ma następującą strukturę:

	31 grudnia 2017 wartość bilansowa	31 grudnia 2016 wartość bilansowa
Instrumenty finansowe		
- o stałej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	16 316	9 230
- o zmiennej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	8 728	19 952
Zobowiązania finansowe	3 245	3 355

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

29.5. Informacje na temat ryzyka kredytowego

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

	31 grudnia 2017 wartość bilansowa	31 grudnia 2016 wartość bilansowa
Aktywa finansowe		
Należności własne i pożyczki	18 662	11 646
Należności handlowe	989	893
Środki pieniężne	6 382	17 537
	26 033	30 076

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. jest spółką holdingową w związku z czym należności własne i pożyczki obejmują głównie pożyczki udzielone różnym podmiotom powiązanym.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Lucyna Kolawa
Główny księgowy
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kraków, dnia 4 kwietnia 2018 r.



BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

Sprawozdanie Zarządu
z działalności za rok 2017

Spis treści

1.	Wprowadzenie.....	49
1.1.	Podstawowe informacje nt. działalności spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	49
1.2.	Najistotniejsze wydarzenia w 2017 r.	49
2.	Podstawowe informacje o spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych SA.....	49
2.1.	Opis Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	49
2.2.	Opis zmian w organizacji oraz zasadach zarządzania spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	49
3.	Opis działalności Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	50
3.1.	Opis podstawowych produktów i usług.....	50
3.2.	Rynki zbytu.....	50
3.3.	Rynki zaopatrzenia.....	50
3.4.	Informacje o umowach znaczących dla działalności spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	50
3.4.1.	Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej	50
3.4.2.	Umowy kredytowe i umowy pożyczek	50
3.4.3.	Transakcje z jednostkami powiązanymi zawarte na warunkach innych niż rynkowe	52
3.4.4.	Poręczenia i gwarancje.....	52
3.4.5.	Umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	52
3.4.6.	Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po zakończeniu roku obrotowego	52
4.	Sytuacja finansowa Spółki	52
4.1.	Omówienie sytuacji finansowej.....	52
4.2.	Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych.....	54
4.3.	Istotne pozycje pozabilansowe.....	54
4.4.	Prognozy wyników finansowych	54
4.5.	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu	54
5.	Perspektywy rozwoju spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ryzyka i zagrożenia	55
5.1.	Strategia spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.....	55
5.2.	Perspektywy i czynniki rozwoju spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	55
5.3.	Ryzyko prowadzonej działalności	55
5.3.1.	Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	55
5.3.2.	Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. jest na nie narażona.....	57
6.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	58
6.1.	Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	58
6.2.	W zakresie, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia.....	59
6.3.	Opis głównych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych	60
6.4.	Wskazanie Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale	

zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	61
6.5. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	62
6.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu.....	62
6.7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.....	62
6.8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	63
6.9. Opis zasad zmiany statutu	63
6.10. Opis sposobu działania walnego zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	63
6.11. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego, oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych emitenta oraz ich komitetów	64
6.11.1. Rada Nadzorcza	64
6.11.2. Komitet Audytu	66
6.11.3. Zarząd	67
7. Pozostałe informacje	68
7.1. Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	68
7.2. System kontroli akcji pracowniczych.....	68
7.3. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	68
7.4. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	69
7.5. Informacja o zatrudnieniu	69
8. Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	69
8.1. Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. o rzetelności sprawozdań	69
8.2. Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	70

1. Wprowadzenie

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

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej: Spółka lub Emitent) została założona w 1996 r., a działalność operacyjną w obecnym kształcie prowadzi od roku 2000. Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. tworzy Grupę Kapitałową (dalej Grupa albo Grupa BIK), w której jest jednostką dominującą. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność firm centralnych (headoffices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych-organizacja i koordynowanie głównych procesów biznesowych oraz zarządzanie przedsiębiorstwem, w tym: planowanie i realizacja inwestycji oraz rozwoju Grupy, planowanie finansowe, podatkowe i controlling, obsługa księgowa, prawna i administracyjna, marketing, public relations i komunikacja korporacyjna, zarządzanie strategiczne, zarządzanie ryzykiem i zarządzanie kadrami, pośrednictwo w najmie, koordynacja działań pośredników zewnętrznych, udostępnianie praw do znaku towarowego.

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

1.2. Najistotniejsze wydarzenia w 2017 r.

Istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w 2017 r., a które Spółka identyfikuje jako znaczące, to:

- Objęcie 4.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 zł w kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. w dniu 10 kwietnia 2017 r.
- Udzielenie przez Emitenta w dniu 29 sierpnia 2017 r. poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska w Warszawie do kwoty 16.493.540,00 zł, za zobowiązania z tytułu zawartej umowy kredytu inwestycyjnego przez spółkę zależną – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

2. Podstawowe informacje o spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych SA.

2.1. Opis Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A

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

Spółka nie posiada oddziałów/zakładów.

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

W 2017 r. nie nastąpiła zmiana w organizacji oraz zasadach zarządzania Spółką.

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

Dnia 10 kwietnia 2017 r. została zawiązana nowa spółka celowa: Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o., z kapitałem zakładowym 5.000.000 zł, w której to Spółka objęła 4.000 udziałów o wartości

nominalnej 1.000 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 4.000.000 zł, co stanowi 80% kapitału zakładowego nowej spółki.

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 r. nie nastąpiły żadne inne zmiany w strukturze i organizacji Grupy BIK.

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

3.1. Opis podstawowych produktów i usług

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

3.2. Rynki zbytu

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

- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. 21% przychodów ze sprzedaży,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. 18% przychodów ze sprzedaży,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. 42% przychodów ze sprzedaży.
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. 12% przychodów ze sprzedaży.

3.3. Rynki zaopatrzenia

W 2017 r. transakcje z żadnym dostawcą nie przekroczyły udział 10% przychodów ze sprzedaży Spółki.

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

W dniu 29 sierpnia 2017 r. Spółka udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska w Warszawie do kwoty 16.493.540,00 zł, za zobowiązania z tytułu zawartej umowy kredytu inwestycyjnego przez spółkę zależną – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o..

3.4.1. Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej

W 2017 roku, Emitent koncentrował się przede wszystkim na świadczeniu usług na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej.

3.4.2. Umowy kredytowe i umowy pożyczek

Zestawienie pożyczek otrzymanych

W 2017 r. Spółka nie otrzymała nowych pożyczek. Poniżej zamieszczono zestawienie zobowiązań z tytułu pożyczek według stanu na dzień 31.12.2017 r.

Pożyczki wg rodzaju (w tysiącach złotych)	31.12.2017 r.
Pożyczki (zobowiązania wobec jednostek powiązanych)	3 245
w tym:	
część krótkoterminowa	-
część długoterminowa	3 245

Zestawienie pożyczek

Poniżej zamieszczono zestawienie pożyczek udzielonych przez Biuro Inwestycji Kapitałowych SA jednostkom powiązanym w roku 2017:

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Udzielona kwota pożyczki (PLN)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	31 styczeń 2017 r.	15 000	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	1 marzec 2017 r.	100 000	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	18 kwiecień 2017 r.	800 000	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	23 maj 2017 r.	800 000	28 sierpnia 2017 r.*	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	20 czerwiec 2017 r.	500 000	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	28 lipiec 2017 r.	400 000	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	28 lipiec 2017 r.	350 000	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	28 sierpień 2017 r.	1 500 000	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	29 sierpień 2017 r.	100 000	31 grudzień 2018 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	30 sierpień 2017 r.	200 000	31 grudzień 2018 r.**	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	6 październik 2017 r.	1 500 000	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	4 grudzień 2017 r.	2 300 000	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	22 grudzień 2017 r.	1 300 000	31 grudzień 2019 r.	5,0%
Razem pożyczki udzielone		9 865 000		
Z tego zostały spłacone w 2018 r. przez:				
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	23 maj 2017 r.	(800 000)	28 sierpnia 2017 r.	
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	30 sierpień 2017 r.	(170 000)	22 grudnia 2017 r.	
Razem saldo po uwzględnieniu spłat pożyczek		8 895 000		

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

** Pożyczka udzielona przez Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. do spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. dnia 30 sierpnia 2017 r. na kwotę 200 tys. zł została częściowo spłacona (170 tys. zł) dnia 22 grudnia 2017 r.

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

3.4.3. Transakcje z jednostkami powiązanymi zawarte na warunkach innych niż rynkowe

W roku obrotowym 2017, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie były zawierane z podmiotami powiązanymi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

3.4.4. Poręczenia i gwarancje

Spółka udzieliła w dniu 29 sierpnia 2017 r. poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska w Warszawie do kwoty 16.493.540,00 zł, za zobowiązania z tytułu zawartej umowy kredytu inwestycyjnego przez spółkę zależną – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

3.4.5. Umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

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

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

Po zakończeniu roku obrotowego Spółka nie zawierała znaczących umów ani transakcji.

4. Sytuacja finansowa Spółki

4.1. Omówienie sytuacji finansowej

Głównym składnikiem aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2017 r. są Długoterminowe aktywa finansowe stanowiące 91% aktywów Spółki. Składnikami tych aktywów są: posiadane udziały w spółkach celowych, udzielone pożyczki długoterminowe oraz certyfikaty inwestycje funduszu.

Wartość udziałów w poszczególnych jednostkach powiązanych prezentowanych w ramach sprawozdania finansowego Spółki na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiła:

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone bezpośrednio

Nazwa Spółki	Wartość księgowa udziałów (w tysiącach złotych)	% posiadanych udziałów	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	14 796	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	14 557	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	15 313	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	5 801	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	1 055	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	5 472	100%	100%

Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	4 403	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	7	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	4 000	80%	80%

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone pośrednio

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

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

W ramach aktywów długoterminowych, aktywów finansowych w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, Spółka prezentuje wartość posiadanych przez Spółkę certyfikatów FIZ AN DNK Satus o wartości na dzień 31 grudnia 2017 r. 476 tys. zł

Wartość aktywów netto Grupy na dzień 31 grudnia 2017 r. wyniosła 88.557 tys. zł. Wpływ na wzrost wartości Kapitałów własnych Spółki miał osiągnięty zysku netto w kwocie 536 tys. zł.

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

Zestawienie zobowiązań (w tysiącach złotych)	31 grudnia 2017 r.
Zobowiązania z tytułu pożyczek	3 245
Zobowiązania z tytułu leasingu	410
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	243
Razem	3 898

Źródłem przychodów ze sprzedaży Spółki są przychody z umów holdingowych (wraz z udostępnieniem praw do posługiwania się znakiem towarowym Spółki) oraz umowy o zarządzanie, przychody z tytułu zastępstwa inwestycyjnego, które wzrosły w roku 2017 do poziomu 3.253 tys. zł z 2.444 zł w roku 2016.

Spółka ponosi koszty operacyjne związane głównie z administracją spółkami celowymi, na rzecz których Spółka świadczy usługi. Koszty operacyjne (zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia, amortyzacja, pozostałe koszty rodzajowe) wyniosły w 2017 r. 2.784 zł (w stosunku do wartości 2.377 tys. zł w roku 2016). Wzrost kosztów w roku 2017 był spowodowany przede wszystkim wzrostem kosztów wynagrodzeń oraz usług obcych.

W 2017 r. Spółka rozpoznała w ramach działalności finansowej w RZiS przychody z odsetek od pożyczek w wartości 550 tys. zł oraz odsetki od lokat bankowych 127 tys. zł

W 2017 r. Spółka odnotowała ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w wartości 11.714 tys. zł. Spółka otrzymała zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami w kwocie 3.260 tys. zł. Równocześnie w ramach wydatków inwestycyjnych Spółka prezentuje wydatki na objęcie udziałów i udzielone pożyczki spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum radom Sp. z o.o. 5.500 tys. zł, wydatki na objęcie udziałów w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o. w wartości 1.250 tys. zł oraz 7.050 tys. zł udzielonych pożyczek do spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.

4.2. Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych

W dniach 27 października 2016 roku do 4 listopada 2016 roku Emitent przeprowadził emisję publiczną akcji serii I z której pozyskał łącznie 20.340.000 zł (po pomniejszeniu o łączne koszty emisji 18.821.311,38 zł). Pozyskane środki z publicznej emisji akcji zostały częściowo zdeponowane na lokatach bankowych i częściowo zostały przeznaczone na realizację celów emisji opisanych szczegółowo w prospekcie emisyjnym Emitenta zatwierdzonym w dniu 8 grudnia 2015 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego tj.

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

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

3) objęcie 4.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 zł w kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. w dniu 10 kwietnia 2017 r.

4.3. Istotne pozycje pozabilansowe

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

W dniu 29 sierpnia 2017 r. Jednostka Dominująca udzieliła poręczenia do kwoty 16.494 tys. zł, za zobowiązania spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. z tytułu zawartej umowy kredytu nieodnawialnego z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Poręczenie jest ważne do dnia 28 lutego 2023 r. Dodatkowo Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A złożyła oświadczenie jako poręczyciel o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.

Zastaw rejestrowy na udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., BIK Quantum Radom Sp. z o.o. (oraz zastaw finansowy) na rzecz banków.

4.4. Prognozy wyników finansowych

Zarząd Emitenta nie publikował prognoz wyników finansowych na 2017 r.

4.5. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Biuro Inwestycji Kapitałowych SA za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 91 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, z uwzględnieniem obecnego statusu prawnego Emitenta.

Sprawozdanie finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

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

5.1. Strategia spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

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

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

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

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

5.3. Ryzyko prowadzonej działalności

5.3.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

Ryzyko działalności spółek zależnych oraz istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

Ryzyko inwestycyjne

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

Ryzyko utraty płynności finansowej

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

Spółka utrzymuje bezpieczne wskaźniki płynności i zadłużenia, a zdaniem Zarządu jej sytuacja majątkowa i finansowa na koniec 2017 r. świadczy o jej stabilnej kondycji finansowej.

Wskaźniki płynności

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Wskaźnik płynności bieżącej	22,6	106,5
Wskaźnik płynności natychmiastowej	18,1	69,0

Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) – wysoki poziom aktywów obrotowych, mających znaczący wpływ na poziom wskaźnika w 2016 r., wynikał przede wszystkim z pozyskanych przez Grupę środków pieniężnych z emisji nowych akcji. W 2017 r. nastąpił spadek wartości niniejszego wskaźnika, co było związane ze spadkiem wartości aktywów obrotowych wynikającym z wydatkowania pozyskanych wcześniej środków pieniężnych z emisji nowych akcji oraz ze zmiany, wydłużenia terminów spłaty i prezentacji w ramach aktywów długoterminowych należności od pożyczek od jednostek powiązanych. Spółka utrzymuje stabilny niski poziom wartości zobowiązań krótkoterminowych i nie ma problemów z ich regulowaniem.

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

Wskaźniki zadłużenia

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Stopa zadłużenia	4,5%	4,4%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	4,7%	4,7%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi	105%	135%

Stopa zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) oraz wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny) – Spółka utrzymuje w 2017 r. wartości tych wskaźników praktycznie na niezmiennym poziomie. Spółka w bardzo niewielkim stopniu korzysta z finansowania zewnętrznego, otrzymane

pożyczki długoterminowe pochodzą od jednostek powiązanych i stanowią niewielki procent wartości majątku Spółki.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnym (kapitał własny / aktywa trwałe) – wzrost wskaźnika jest spowodowany wzrostem wartości aktywów trwałych, czyli objęciem udziałów w spółkach realizujących inwestycje, udzielenie pożyczek długoterminowych oraz ze zmiany, wydłużenia terminów spłaty i prezentacji w ramach aktywów długoterminowych należności od pożyczek od jednostek powiązanych.

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

Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

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

Ryzyko utraty pracowników

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

Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

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

Ryzyko zmian prawa podatkowego

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków.

Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

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

Ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

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

6. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

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

https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/inne/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_2.pdf

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

Emitent w 2017 roku przestrzegał zasady ładu korporacyjnego, objętych dokumentem pt. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” za wyjątkiem zasady I.Z.1.11.; I.Z.1.15.; I.Z.1.16.; I.Z.1.20.; II.Z.2.; IV.Z.2.; IV.Z.3.; VI.Z.2.; VI.Z.4.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień 31.12.2017 r. co najmniej 5 % akcji Spółki posiadali następujący Akcjonariusze:

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

Zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od 01.01.2018 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania – w dniach 23 oraz 24 stycznia 2018 roku Pan Roman Wąsikiewicz zakupił łącznie 795 akcji Spółki za pośrednictwem systemu obrotu XWAR. W wyniku tej transakcji Pan Roman Wąsikiewicz posiada łącznie 381.000 akcji Emitenta stanowiących łącznie 9,23% kapitału zakładowego Emitenta i dające 10,51% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	450 000	10,90%	850 500	12,51%
Roman Wąsikiewicz	381 000	9,23%	714 750	10,51%
Jacek Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Beata Kłeczek	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Pozostali	1 424 000	34,47%	1 691 000	24,88%
	4 130 000	100%	6 800 000	100%

Poniżej przedstawiono liczbę akcji posiadaną przez osoby zarządzające i nadzorujące:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek -Przewodniczący RN	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Krzysztof Szewczyk- Członek RN	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Bogumił Tokarz- Członek RN	450 000	10,90%	850 500	12,51%
Łukasz Wąsikiewicz – Członek RN	375 000	9,08%	708 750	10,42%
Mirosław Koszany- Prezes Zarządu	672	0,02%	672	0,01%
Roman Wąsikiewicz- Członek Zarządu	381 000	9,23%	714 750	10,51%

Informacja o wartości wynagrodzeń otrzymanych przez Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej została zamieszczona w *Sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.* spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. w nocy 22 oraz w *Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.* Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w nocy 32.3.

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

Nie istnieją tego typu papiery wartościowe.

6.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu

Nie istnieją tego typu ograniczenia.

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

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

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

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

Skład, powołanie, odwołanie i kadencja Zarządu

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

Kompetencje Zarządu, reprezentacja

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

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

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

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

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

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

6.9. Opis zasad zmiany statutu

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

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

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

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

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

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

Kompetencje Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

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

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

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

6.11.1. Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2017 r.

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

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

Od dnia 14 lutego 2017 roku do dnia przekazania raportu nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki, wobec czego w dniu publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

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

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

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

Skład, powołanie, kadencja i organizacja Rady Nadzorczej

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

Kadencja jest wspólna dla wszystkich członków Rady Nadzorczej.

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

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

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

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

Posiedzenia Rady Nadzorczej i podejmowanie uchwał

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

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

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

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

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

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

Kompetencje Rady Nadzorczej

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

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

6.11.2. Komitet Audytu

Komitet Audytu został powołany uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 16 marca 2017 roku. Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień przekazania skonsolidowanego sprawozdania finansowego do wiadomości publicznej skład Komitetu kształtował się następująco:

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

Kompetencje Komitetu Audytu

Do zadań komitetu audytu należy w szczególności:

- a) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- b) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;

- c) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

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

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

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

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

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

W celu wykonywania swoich zadań Komitetu Audytu może w szczególności:

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

6.11.3. Zarząd

Na dzień 31 grudnia 2017 roku skład Zarządu kształtował się następująco:

- | | |
|---------------------|-----------------|
| • Mirosław Koszany | Prezes Zarządu |
| • Roman Wąsikiewicz | Członek Zarządu |

Zmiany w składzie Zarządu Spółki

W roku 2017 aż do dnia przekazania skonsolidowanego sprawozdania finansowego do wiadomości publicznej, nie było zmian w składzie Zarządu Emitenta.

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

Skład, powołanie, odwołanie i kadencja Zarządu

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

Kompetencje Zarządu, reprezentacja

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

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

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

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

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

7. Pozostałe informacje

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

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

7.2. System kontroli akcji pracowniczych

Uchwałą nr 18 Walnego Zgromadzenia z dnia 24 czerwca 2015 roku został wprowadzony u Emitenta program motywacyjny oparty na warrantach subskrypcyjnych, przewidujący wydanie pracownikom akcji Emitenta po spełnieniu warunków przewidzianych w/w uchwałą, regulaminem programu motywacyjnego oraz innymi wewnętrznymi regulacjami Emitenta. Program motywacyjny obowiązuje przez 3 kolejne lata obrotowe. Pierwszym rokiem obowiązywania programu motywacyjnego jest rok 2017. Ustalenie spełnienia się przesłanek do wydania pracownikom warrantów subskrypcyjnych za dany rok obowiązywania programu, stwierdza Rada Nadzorcza Emitenta podejmując stosowną uchwałę w tym zakresie.

7.3. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem uprawnionym do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za 2017 rok jest KPMG Audyty Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (dalej KPMG).

Dnia 2 listopada 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki wybrała KPMG w celu przeprowadzenia badania:

- jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2017 roku;
- skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2017 r.;

Umowa na badanie sprawozdania finansowego (jednostkowego oraz skonsolidowanego) za rok obrotowy 2017 r. została zawarta z KPMG Audyty Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. dnia 1 grudnia 2017 r. Łączne wynagrodzenie za usługę badania sprawozdań rocznych za rok 2017 Biura Inwestycji Kapitałowych SA wyniosło 90.000 zł:

- jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2017 roku – 30.000 zł,
- skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2017- 60.000 zł.

Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy BIK za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. zostało zlecone KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. umową z dnia 29 listopada 2016 r. Łączne wynagrodzenie za usługę badania sprawozdań rocznych (za rok 2016) Biura Inwestycji Kapitałowych SA i Grupy BIK wyniosło 95.000 zł. Według wskazanej wyżej umowy koszt przeglądu skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz Spółki za okres 6 miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2017 r. wyniósł łącznie 46.000 zł.

7.4. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

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

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

7.5. Informacja o zatrudnieniu

Informacja o stanie zatrudnienia u Emitenta wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. przedstawia poniższa tabela.

Zatrudnienie w Grupie na dzień	31.12.2017
Umowa o pracę	13
Powołanie Członków Rady Nadzorczej	6
	19

Zatrudnienie w Grupie na dzień	31.12.2017
Pracownicy umysłowi (umowa o pracę)	13

Zatrudnienie w Grupie na dzień	31.12.2016
Kobiety	8
Mężczyźni	11
	19

8. Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

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

Zarząd Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, jednostkowe sprawozdanie finansowe Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za rok 2017 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości tj. zgodnie z wymogami art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395), odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz uzyskany przez Emitenta wynik finansowy. Jednocześnie Zarząd oświadcza, że sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

Zarząd Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za 2017 rok, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Kraków, dnia 4 kwietnia 2018 r.