



BIK

**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**



GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY
za rok 2017 r.**

Spis treści

I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy.....	6
II. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	7
III. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.	9
Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat oraz z innych całkowitych dochodów za rok kończący się 31 grudnia.....	10
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień	12
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	14
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok kończący się 31 grudnia	15
1. Informacje ogólne	17
1.1. Opis organizacji Grupy	17
1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	19
1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej	20
1.4. Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę.....	21
2. Podstawy sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
2.1. Oświadczenie zgodności	23
2.2. Zmiany w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej.....	23
2.3. Standardy i Interpretacje jeszcze nieobowiązujące	23
2.4. Podstawy wyceny.....	26
2.5. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacyjna	26
2.6. Dokonane osądy i oszacowania	26
3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości.....	26
3.1. Zasady konsolidacji	26
3.1.1. Jednostki zależne	26
3.1.2. Jednostki współzależne	27
3.1.3. Udziały niekontrolujące	27
3.1.4. Utrata kontroli	27
3.1.5. Korekty konsolidacyjne	27
3.2. Transakcje w walucie obcej	27
3.2.1. Transakcje i salda.....	27
3.3. Instrumenty finansowe	28
3.3.1. Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne	28
3.3.2. Kapitał własny	30
3.4. Rzeczowe aktywa trwałe	31
3.4.1. Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych	31
3.4.2. Nakłady ponoszone w terminie późniejszym.....	31
3.4.3. Amortyzacja.....	32
3.5. Wartości niematerialne	32

3.5.1.	Własne składniki wartości niematerialnych	32
3.5.2.	Amortyzacja wartości niematerialnych	32
3.6.	Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu	32
3.6.1.	Umowy i aktywa leasingowe	32
3.6.2.	Płatności leasingowe	33
3.7.	Wartość firmy oraz zysk z okazijnego nabycia	33
3.8.	Nieruchomości inwestycyjne	33
3.9.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	34
3.10.	Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów	34
3.10.1.	Aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi	34
3.10.2.	Aktywa niefinansowe	35
3.11.	Rezerwy	35
3.12.	Przychody ze sprzedaży	36
3.13.	Koszty	36
3.14.	Przychody i koszty finansowe	36
3.15.	Podatek dochodowy	36
3.16.	Ustalenie wartości godziwej	37
3.17.	Zysk na jedną akcję	38
3.18.	Raportowanie segmentów działalności	38
4.	Segmenty operacyjne	39
5.	Przychody ze sprzedaży	39
6.	Pozostałe przychody	39
7.	Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	39
8.	Pozostałe koszty	40
9.	Przychody i koszty finansowe netto	40
10.	Podatek dochodowy	40
10.1.	Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	40
10.2.	Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach	41
11.	Rzeczowe aktywa trwałe	41
12.	Wartości niematerialne	42
13.	Nieruchomości inwestycyjne	43
13.1.	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	43
13.2.	Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania	43
13.3.	Nieruchomości niewynajmowane (prawo wieczystego użytkowania gruntów, grunty własne)	45
14.	Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności	46
15.	Inne długoterminowe aktywa finansowe	46
16.	Inne inwestycje długoterminowe	46
17.	Podatek odroczony	46

17.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46
17.2. Straty podatkowe	48
18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	48
19. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	48
20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49
21. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych	49
21.1. Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	49
21.2. Wpływy finansowe	49
21.3. Spłata kredytów i pożyczek	49
22. Kapitał własny	50
23. Zysk przypadający na jedną akcję	52
24. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	53
24.1. Zobowiązania długoterminowe	53
24.2. Zobowiązania krótkoterminowe	53
24.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek	53
24.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe	54
24.5. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	55
25. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	55
26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	55
26.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	55
26.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	55
27. Instrumenty finansowe	56
27.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych	56
27.2. Wartość godziwa	57
28. Zarządzanie ryzykiem finansowym	57
28.1. Ryzyko kredytowe	58
28.2. Ryzyko rynkowe	58
28.3. Zarządzanie kapitałami	62
29. Instrumenty pochodne	62
30. Leasing operacyjny	62
Grupa jako leasingodawca	62
31. Przyszłe zobowiązania umowne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	63
32. Transakcje z podmiotami powiązanymi	63
32.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązanymi	63
32.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązanymi	64
32.3. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym	64
33. Udziały niekontrolujące	65

34. Struktura zatrudnienia	67
35. Zdarzenia po dniu bilansowym	67
IV. Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2017	68

I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy

Szanowni Akcjonariusze,

rok 2017 to okres wyjątkowej i ciężkiej pracy dla całego zespołu Grupy BIK. Weszliśmy w ten okres mając świadomość ciężkiej 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 związać z nami 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 dodatnich 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

Mirostaw Koszany

Prezes Zarządu

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

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

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

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

Na dzień	31 grudnia 2017 r. w tys. PLN	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. PLN	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Aktywa trwałe	201 977	48 425	188 464	42 600
Aktywa obrotowe	11 120	2 666	21 154	4 782
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	91 944	22 044	87 827	19 852
Zobowiązania długoterminowe	104 778	25 121	113 689	25 698
Zobowiązania krótkoterminowe	14 056	3 370	5 804	1 312
Liczba akcji w tys. szt.	4 130	4 130	4 130	4 130

Do przeliczenia danych skonsolidowanego rachunku zysków lub strat i sprawozdania z innych całkowitych dochodów oraz do przeliczenia skonsolidowanego 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 skonsolidowanego rachunku zysków lub strat i sprawozdania z innych całkowitych dochodów 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
Przychody ze sprzedaży	17 736	4 178	16 835	3 847
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(5 299)	(1 248)	4 218	964
Zysk na działalności operacyjnej	1 345	317	11 589	2 648
Przychody / (koszty) finansowe netto	2 690	634	(7 886)	(1 802)
Zysk przed opodatkowaniem	5 492	1 294	3 703	846
Zysk netto	4 501	1060	4 664	1 066
Zysk netto przypadający na właściciela jednostki dominującej	4 480	1 055	3 754	858
Inne całkowite dochody netto	(414)	(98)	58	13
Całkowite dochody ogółem	4 087	963	4 722	1 079

Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	1,09	0,26	1,20	0,27
Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych i w euro)	1,08	0,25	1,20	0,27

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

	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
Za okres				
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	7 868	1 854	5 215	1 192
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(11 696)	(2 755)	85	19
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(6 796)	(1 601)	11 427	2 611
Przepływy pieniężne razem	(10 624)	(2 503)	16 727	3 823



GRUPA KAPITAŁOWA
BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat oraz z innych całkowitych dochodów za rok kończący się 31 grudnia

	Nota	2017	2016
Przychody ze sprzedaży	5	17 736	16 835
Wycena nieruchomości inwestycyjnych		(5 299)	4 218
Pozostałe przychody	6	68	1 104
Zużycie materiałów i energii		(2 267)	(1 919)
Usługi obce		(4 133)	(3 909)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	7	(2 207)	(1 888)
Amortyzacja		(199)	(206)
Podatki i opłaty		(2 135)	(2 163)
Pozostałe koszty	8	(219)	(483)
Zysk na działalności operacyjnej		1 345	11 589
Przychody finansowe	9	5 864	40
Koszty finansowe	9	(3 174)	(7 926)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		2 690	(7 886)
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		1 457	-
Zysk przed opodatkowaniem		5 492	3 703
Podatek dochodowy	10	(991)	961
Zysk netto		4 501	4 664
Zysk netto przypadający na:			
- właścicieli jednostki dominującej		4 480	3 754
- udziały niekontrolujące		21	910
Zysk netto za rok obrotowy		4 501	4 664
Inne całkowite dochody - pozycje, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – reklasyfikacja do rachunku zysków lub strat		-	195
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - zmiana wartości godziwej		(458)	(126)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	10	44	(11)
Inne całkowite dochody netto za rok obrotowy		(414)	58
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		4 087	4 722
Całkowite dochody przypadające na			
- właścicieli jednostki dominującej		4 066	3 812
- udziały niekontrolujące		21	910
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		4 087	4 722

Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat oraz z innych całkowitych dochodów należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

	Nota	2017	2016
Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	23	1,09	1,20
Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	23	1,08	1,20

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	535	460
Wartości niematerialne i wartość firmy	12	66	80
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		199	-
Nieruchomości inwestycyjne	13	192 722	184 488
Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności	14	5 457	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe	15	476	934
Inne inwestycje długoterminowe	16	1 876	1 990
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	646	512
Aktywa trwałe razem		201 977	188 464
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	2 982	2 723
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	210
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	19	541	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	7 597	18 221
Aktywa obrotowe razem		11 120	21 154
AKTYWA RAZEM		213 097	209 618
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	22	4 130	4 130
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowy		1 775	1 724
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(911)	(497)
Zyski zatrzymane		65 587	61 107
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		91 944	87 827
Kapitał udziałów niekontrolujących		2 319	2 298
Kapitał własny razem		94 263	90 125
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	10 198	9 430
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	24	93 459	103 095
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	25	1 121	1 164
Zobowiązania długoterminowe razem		104 778	113 689

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

	Nota	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	8 394	824
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	24	5 555	4 980
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		107	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		14 056	5 804
Zobowiązania razem		118 834	119 493
PASYWA RAZEM		213 097	209 618

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujących	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r.	4 130	21 363	1 724	(497)	61 107	87 827	2 298	90 125
Całkowite dochody za rok sprawozdawczy								
Zysk netto	-	-	-	-	4 480	4 480	21	4 501
Inne całkowite dochody	-	-	-	(414)	-	(414)	-	(414)
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	(414)	4 480	4 066	21	4 087
Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych	-	-	51	-	-	51	-	51
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2017 r.	4 130	21 363	1 775	(911)	65 587	91 944	2 319	94 263
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.	3 000	3 672	1 724	(555)	57 353	65 194	1 388	66 582
Emisja akcji	1 130	19 210		-	-	20 340	-	20 340
Koszty emisji akcji		(1 519)			-	(1 519)	-	(1 519)
Całkowite dochody za rok sprawozdawczy								
Zysk netto	-	-	-	-	3 754	3 754	910	4 664
Inne całkowite dochody	-	-	-	58	-	58	-	58
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	58	3 754	3 812	910	4 722
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 r.	4 130	21 363	1 724	(497)	61 107	87 827	2 298	90 125

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok kończący się 31 grudnia

	Nota	2017	2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		5 492	3 703
Korekty			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		199	206
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych		(5 419)	3 666
Koszty finansowe		2 959	3 458
(Zyski)/straty z działalności inwestycyjnej		(22)	217
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		5 299	(4 218)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	21.1	(458)	(1 681)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		1 460	(446)
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		(43)	75
Wycena transakcji IRS i forward		(233)	546
Wycena udziałów metodą praw własności		(1 457)	-
Pozostałe korekty		86	(64)
Podatek dochodowy zapłacony		5	(247)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		7 868	5 215
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy inwestycyjne		1 138	1 490
Przychody ze sprzedaży aktywów finansowych		-	1 490
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		22	-
Odsetki otrzymane		13	-
Otrzymane spłaty pożyczek		970	-
Inne wpływy inwestycyjne		133	-
Wydatki inwestycyjne		(12 834)	(1 405)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(12)	(4)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(7 322)	(876)
Nabycie udziałów		(4 000)	-
Udzielone pożyczki		(1 500)	-
Inne wydatki inwestycyjne		-	(525)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(11 696)	85
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy finansowe		1 089	19 953
Emisja akcji		-	19 364
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	21.2	1 067	549
Inne wpływy finansowe		22	40

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

	Nota	2017	2016
Wydatki finansowe		(7 885)	(8 526)
Spłata kredytów i pożyczek	21.3	(4 873)	(5 158)
Odsetki zapłacone		(2 853)	(3 262)
Płatności leasingowe		(159)	(106)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(6 796)	11 427
Przepływy pieniężne razem		(10 624)	16 727
Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej		(10 624)	16 727
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		18 221	1 494
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		7 597	18 221

1. Informacje ogólne

1.1. Opis organizacji Grupy

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

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

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek podporządkowanych (zwanymi łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”).

Jednostką Dominującą najwyższego szczebla jest Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Na dzień 31 grudnia 2017 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 10 jednostek zależnych oraz jednostka współzależna.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Jednostka Dominująca posiada bezpośredni lub pośredni udział w 10 jednostkach zależnych. Jedną z nich - Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. zarządza nieruchomościami posiadanymi przez Grupę. Dziewięć pozostałych jednostek zależnych, tj.:

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

oraz jednostka współzależna:

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

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

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 31 grudnia 2017 r.

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

- na dzień 31 grudnia 2016 r.

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

Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%*	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	47%	47%*	2013 r. metoda pełna

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

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

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

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

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

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

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

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

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

1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

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%

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 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.

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

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 31.12.2017 r.:

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

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

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

W dniu 15 stycznia 2018 r. Pan Mirosław Koszany nabył 490 akcji serii I.

Pan Roman Wąsikiewicz w ramach likwidacji majątku Belancor w dniu 20 stycznia 2017 roku otrzymał 23.750 akcji imiennych serii A oraz 47.750 akcji imiennych serii G, tj. łącznie 71.500 akcji, stanowiących 1,73% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo 214.250 głosów stanowiących 3,15% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 25 stycznia 2017 r. w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Wąsikiewicz otrzymał 112.500 akcji zwykłych na okaziciela serii H, stanowiących 2,72% kapitału zakładowego i dających łącznie 1,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 26 kwietnia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Roman Wąsikiewicz otrzymał 168.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,07% kapitału zakładowego i dających łącznie 4,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 10 lipca 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Roman Wąsikiewicz otrzymał 23.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 0,56% kapitału zakładowego i dających łącznie 0,68% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Dnia 23 oraz 25 sierpnia 2017 r. Pan Roman Wąsikiewicz nabył łącznie 115 akcji serii I. Dnia 23 stycznia 2018 r. Pan Roman Wąsikiewicz nabył 185 akcji serii I, dnia 24 stycznia 2018 r. 610 akcji serii I.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2017 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%

Pan Jacek Kłeczek w ramach likwidacji majątku Belancor w dniu 20 stycznia 2017 r. otrzymał 23.750 akcji imiennych serii A oraz 47.750 akcji imiennych serii G, tj. łącznie 71.500 akcji, stanowiących 1,73% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo 214.250 głosów stanowiących 3,15% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 25 stycznia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Jacek Kłeczek otrzymał 112.500 akcji zwykłych na okaziciela serii H, stanowiących 2,72% kapitału zakładowego i dających łącznie 1,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 26 kwietnia 2017 r. w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Jacek Kłeczek otrzymał 168.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,07% kapitału zakładowego i dających łącznie 4,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 10 lipca 2017 r. w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Jacek Kłeczek otrzymał 23.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 0,56% kapitału zakładowego i dających łącznie 0,68% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Pan Krzysztof Szewczyk w ramach likwidacji majątku Belancor w dniu 20 stycznia 2017 r. otrzymał 23.750 akcji imiennych serii A oraz 47.750 akcji imiennych serii G, tj. łącznie 71.500 akcji, stanowiących 1,73% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo 214.250 głosów stanowiących 3,15% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 25 stycznia 2017 r. w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Krzysztof Szewczyk otrzymał 112.500 akcji zwykłych na okaziciela serii H, stanowiących 2,72% kapitału zakładowego i dających łącznie 1,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 26 kwietnia 2017 r. w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Krzysztof Szewczyk otrzymał 168.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,07% kapitału zakładowego i dających łącznie 4,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. W dniu 10 lipca 2017 r. w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Krzysztof Szewczyk otrzymał 23.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 0,56% kapitału zakładowego i dających łącznie 0,68% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Pan Łukasz Wąsikiewicz w ramach likwidacji majątku Belancor w dniu 20 stycznia 2017 r. otrzymał 23.750 akcji imiennych serii A oraz 47.750 akcji imiennych serii G, tj. łącznie 71.500 akcji, stanowiących 1,73% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo 214.250 głosów stanowiących 3,15% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 25 stycznia 2017 r. w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Łukasz Wąsikiewicz otrzymał 112.500 akcji zwykłych na okaziciela serii H, stanowiących 2,72% kapitału zakładowego i dających łącznie 1,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 26 kwietnia 2017 r. w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Łukasz Wąsikiewicz otrzymał 168.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,07% kapitału zakładowego i dających łącznie 4,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 10 lipca 2017 r. w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Łukasz Wąsikiewicz otrzymał 23.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 0,56% kapitału zakładowego i dających łącznie 0,68% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Pan Bogumił Tokarz w ramach likwidacji majątku Belancor w dniu 20 stycznia 2017 r. otrzymał 28.500 akcji imiennych serii A oraz 57.300 akcji imiennych serii G, tj. łącznie 85.800 akcji, stanowiących 2,08% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo 257.100 głosów stanowiących 3,78% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 25 stycznia 2017 r. w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Bogumił Tokarz otrzymał 135.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H, stanowiących 3,27% kapitału zakładowego i dających łącznie 1,99% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 26 kwietnia 2017 r. w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Bogumił Tokarz otrzymał 201.600 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,88% kapitału zakładowego i dających łącznie 5,93% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 10 lipca 2017 r. w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Bogumił Tokarz otrzymał 27.600 akcji imiennych serii G, stanowiących 0,67% kapitału zakładowego i dających łącznie 0,81% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

2. Podstawy sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Oświadczenie zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej „MSSF UE” i innymi obowiązującymi przepisami. MSSF UE zawierają wszystkie Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi Interpretacje Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) poza Standardami i Interpretacjami, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską oraz Standardami i Interpretacjami, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie weszły jeszcze w życie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2016 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 25 kwietnia 2017 roku oraz przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 7 czerwca 2017 r.

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

2.2. Zmiany w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej

Poniżej wymienione zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości jednostki:

- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”- inicjatywa dotycząca ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku).
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”- ujmowanie aktywów z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku).
- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2014-2016 -zmiany do MSSF 12 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku).

2.3. Standardy i Interpretacje jeszcze nieobowiązujące

Pewne nowe standardy, zmiany do standardów oraz interpretacji, które obowiązują lub będą obowiązywać dla okresów sprawozdawczych kończących się po 31 grudnia 2017 roku, nie zostały uwzględnione do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rocznych kończących się w dniu 31 grudnia 2017 r.:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku). Grupa nie oczekuje, aby MSSF9 miał znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Standard ten zastępuje MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” i pomimo, iż metody wyceny instrumentów finansowych są podobne do tych określonych w MSR 39, MSSF 9 zmienia kryteria ich klasyfikacji do poszczególnych kategorii. Według MSSF 9 instrumenty finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, do wartości godziwej przez inne całkowite dochody oraz do wartości godziwej przez zysku lub stratę. Dany instrument finansowy jest klasyfikowany na moment jego początkowego ujęcia w zależności od charakteru modelu biznesowego oraz analizy

przepływów pieniężnych uzyskiwanych z danego kontraktu. Zyski oraz straty z wyceny instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej ujmowane są w wyniku bieżącego okresu, za wyjątkiem wyceny instrumentów finansowych utrzymywanych w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych z kontraktów oraz sprzedaży (zyski oraz straty z wyceny tych instrumentów ujmowane są w innych całkowitych dochodach). Dodatkowo jeśli instrument kapitałowy nie jest przeznaczony do obrotu istnieje możliwość jego wyceny do wartości godziwej w początkowym momencie ujęcia przez inne całkowite dochody, przy czym zyski oraz straty ujęte w ten sposób w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszym okresie zostać przekwalifikowane do wyniku bieżącego.

MSSF 9 wprowadza koncepcję utraty wartości na podstawie straty oczekiwanej zamiast dotychczasowej straty poniesionej oraz zmienia wytyczne dla rachunkowości zabezpieczeń.

Grupa przeanalizowała charakter swoich instrumentów finansowych i nie przewiduje, aby klasyfikacja, wycena i ujęcie zarówno jej aktywów finansowych, jak i zobowiązań finansowych zmieniło się znacząco w stosunku do dotychczasowej klasyfikacji.

Z uwagi na charakterystykę portfela aktywów, Grupa ocenia, że zmiana podejścia do oceny utraty wartości nie wpłynie istotnie na wycenę instrumentów. Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zatem zapisy MSSF 9 w tym zakresie nie mają wpływu na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz Zmiany do MSSF 15 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku). Standard wprowadza jednolite wymogi dla jednostek z różnych branż w zakresie ujmowania przychodów z umów z klientami w oparciu o tzw. model 5 kroków. Standard ten wymaga, aby jednostki oceniły umowy z klientami i wyodrębniły w nich elementy stanowiące odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 15. W przypadku umów zawierających więcej niż jedno takie zobowiązanie, w kolejnych krokach modelu do każdego z nich zostanie przypisane oczekiwane wynagrodzenie, a przychód zostanie ujęty w momencie (lub w trakcie) jego spełnienia. Standard zawiera nowe wytyczne, na podstawie których określa się, czy zobowiązania w umowie rozłożone są w czasie czy spełniane w określonym momencie. Moment ujęcia przychodu oparty jest o przekazanie klientowi kontroli nad dobrami i usługami dostarczonymi przez jednostkę. Grupa oceniła potencjalny wpływ zastosowania MSSF 15 na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe i nie oczekuje, aby Standard miał na nie znaczący wpływ. Po przeprowadzonej analizie charakteru przychodów generowanych przez Grupę, oceniono, że ze względu na charakter działalności operacyjnej- generowanie przychodów ze sprzedaży na podstawie umów najmu powierzchni magazynowych i handlowych (tj. leasing operacyjny MSR 17, do czasu wprowadzenia MSSF 16), ani kwota rozpoznanego przychodu ani moment jego rozpoznania nie zmienią się w wyniku zastosowania MSSF 15.

Grupa przeanalizowała charakter pozostałych przychodów z tytułu świadczenia usług zastępstwa inwestycyjnego, zarządzanie, refaktur kosztów ubezpieczenia, refaktur serwisu oprogramowania- Grupa ujmuje te przychody w momencie spełnienia się zobowiązania do wykonania danego świadczenia albo w okresie świadczenia danej usługi, zatem stosowane dotychczas przez Grupę zasady są zgodne z wytycznymi MSSF 15. Wartość pozostałych przychodów ze sprzedaży oraz pozostałych przychodów nie generowanych na podstawie zapisów umów najmu jest nieznaczna, w roku 2017 wynosiła zaledwie 169 tys. zł.

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

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

- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku). Grupa nie oczekuje, aby zmiany miały jakikolwiek wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe, gdyż nie dotyczy to działalności Grupy.
- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2014-2016- MSSF1, MSR 28 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku). Nie oczekuje się, aby powyższe zmiany miały znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE na dzień 31 grudnia 2017 r.:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”. Nie oczekuje się, aby omawiany przejściowy standard miał znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ponieważ obejmuje on jedynie jednostki stosujące MSSF po raz pierwszy.
- MSSF 17 „Umowy Ubezpieczeniowe”. Grupa nie oczekuje, aby standard miał znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe ponieważ nie działa w branży ubezpieczeniowej.
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”. Grupa nie oczekuje, aby zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe, gdyż Grupa nie jest stroną transakcji płatności na bazie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych.
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe, gdyż Grupa nie ma aktywów finansowych z opcją przedpłaty.
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe” oraz do MSR 28 „Jednostki Stowarzyszone”- sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a spółką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Grupa nie oczekuje, aby zmiany miały istotny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ponieważ Grupa nie przewiduje przeprowadzania transakcji objętych zmienionymi wytycznymi.
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości Inwestycyjne”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze (zmiany, ograniczenia lub rozliczenia planu)”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2015-2017 – ulepszenia do standardów MSSF 3, MSSF 11. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- KIMSF 22 „Transakcje w Obcej Walucie oraz Zaliczki”. Grupa nie oczekuje, aby KIMSF 22 miał znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- KIMSF 23 „Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego”. Grupa nie oczekuje, aby KIMSF 23 miał znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2.4. Podstawy wyceny

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

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

2.5. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacyjna

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

2.6. Dokonane osądy i oszacowania

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

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

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

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

3.1. Zasady konsolidacji

3.1.1. Jednostki zależne

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola ma miejsce w przypadku, gdy Jednostka Dominująca z tytułu swojego zaangażowania podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad jednostką zależną. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

3.1.2. Jednostki współzależne

Jednostki współzależne to wszystkie jednostki, w których na podstawie ustaleń umownych Grupa sprawuje kontrolę wspólnie z innymi podmiotami. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych rozlicza się metodą praw własności.

3.1.3. Udziały niekontrolujące

Wycena udziałów niekontrolujących dokonywana jest w oparciu o proporcjonalny udział w wartości nabytych aktywów netto na dzień nabycia. Zmiany udziału Grupy w jednostkach zależnych, które nie wynikają z utraty kontroli, są ujmowane w kapitale.

3.1.4. Utrata kontroli

W momencie utraty kontroli, Grupa zaprzestaje ujmować aktywa i zobowiązania jednostki zależnej, udziały niekontrolujące i pozostałe składniki kapitałów związane z jednostką zależną. Jakakolwiek nadwyżka lub niedobór powstałe w wyniku utraty kontroli ujmowane są w rachunku zysków i strat bieżącego okresu. Jeżeli Grupa zatrzymuje jakiekolwiek udziały w jednostce zależnej, są one wyceniane w wartości godziwej na dzień utraty kontroli.

3.1.5. Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, a także przychody oraz koszty wynikające z transakcji zawieranych w obrębie Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

3.2. Transakcje w walucie obcej

3.2.1. Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych, w dniu dokonania transakcji ujmowane są przy zastosowaniu kursu wymiany dla danej waluty z dnia zawarcia transakcji. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów w walucie obcej są przeliczane na koniec okresu sprawozdawczego według kursu wymiany dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w rachunku zysków i strat. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kursu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji. Niepieniężne aktywa i zobowiązania wyrażone w walucie obcej wyceniane według wartości godziwej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień szacowania wartości godziwej.

Dla potrzeb wyceny na koniec okresu sprawozdawczego przyjęto następujące kursy:

	31.12.2017	31.12.2016
EUR	4,1709	4,4240

3.3. Instrumenty finansowe

3.3.1. Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne

Inne niż pochodne instrumenty finansowe obejmują inwestycje kapitałowe, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności, udzielone pożyczki, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania.

Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne są ujmowane początkowo według wartości godziwej powiększonej - za wyjątkiem inwestycji wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy - o bezpośrednie koszty związane z nabyciem.

Instrument finansowy jest ujmowany, jeśli Grupa staje się stroną umowy danego instrumentu finansowego. Aktywa finansowe zostają wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej, jeśli wynikające z umowy prawa Grupy do przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasną lub jeśli Grupa przeniesie aktywa finansowe nie zachowując nad nimi (lub wynikającymi z nich ryzykami i korzyściami) kontroli. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży składnika aktywów finansowych są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, tj. w dniu, w którym Grupa zobowiąże się do kupna lub sprzedaży aktywa. Zobowiązania finansowe przestają być wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jeśli zobowiązania te wygasną (to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaś).

Grupa klasyfikuje instrumenty finansowe, inne niż pochodne aktywa finansowe do następujących kategorii: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności, pożyczki i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, bez uwzględnienia kosztów transakcji. Zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wycenianych wg wartości godziwej, której zmiany ujmowane są jako zysk lub strata okresu bieżącego, uwzględniane są w przychodach lub kosztach finansowych.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, zaliczane są do aktywów obrotowych, jeżeli Zarząd ma zamiar zrealizować je w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o odpisy z tytułu utraty wartości.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności zawierają się w aktywach długoterminowych, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Pożyczki i należności własne

Pożyczki i należności własne to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Powstają wówczas, gdy Grupa wydaje środki pieniężne, dostarcza towary lub usługi bezpośrednio dłużnikowi, nie mając intencji

zaklasyfikowania tych należności do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy okresu bieżącego.

Pożyczki i należności własne są początkowo ujmowane według wartości godziwej powiększonej o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne. Wycena pożyczek i należności w terminie późniejszym odbywa się według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Pożyczki i należności własne zalicza się do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności własne o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych z wyjątkiem należności handlowych, które zalicza się do aktywów obrotowych niezależnie od terminu wymagalności. Pożyczki i należności własne ujmuje się w pozycji bilansowej: należności handlowe, pozostałe należności.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie oraz depozyty bankowe na żądanie. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży.

Skutki zmiany w wartości godziwej, inne niż odpisy z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych od instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży, są ujmowane w innych całkowitych dochodach i prezentowane w kapitale własnym w pozycji 'Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży'.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez uwzględnienia kosztów sprzedaży. Dla udziałów i akcji, w przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości.

Na dzień wyłączenia inwestycji z ksiąg rachunkowych, skumulowaną wartość zysków lub strat ujętych uprzednio w innych całkowitych dochodach ujmuje się w zysku lub stracie okresu bieżącego.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wyemitowane instrumenty dłużne oraz zobowiązania podporządkowane są ujmowane przez Grupę na dzień ich powstania. Wszystkie pozostałe zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, który jest dniem, w którym Grupa staje się stroną umowy zobowiązującej do wydania instrumentu finansowego.

Aktywa i zobowiązania finansowe kompensuje się ze sobą i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto wyłącznie, jeśli Grupa posiada ważny prawnie tytuł do kompensaty określonych aktywów i zobowiązań finansowych lub zamierza rozliczyć daną transakcję w wartości netto poddanych kompensacie składników aktywów i zobowiązań finansowych lub zamierza jednocześnie podlegające kompensacie aktywa finansowe zrealizować, a zobowiązania finansowe rozliczyć.

Grupa klasyfikuje zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi do kategorii innych zobowiązań finansowych. Tego typu zobowiązania finansowe początkowo ujmowane są w wartości godziwej powiększonej o dające się bezpośrednio przyporządkować koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu zobowiązania te wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Do innych zobowiązań finansowych zalicza się kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne, kredyty w rachunku bieżącym, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania.

Kredyty w rachunku bieżącym, które muszą zostać spłacone na żądanie banku i stanowią element zarządzania gotówką Grupy są zaliczane do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów dla celów sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych.

3.3.2. Kapitał własny

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami umowy/statutu Spółki.

Akcje zwykłe

Akcje zwykłe ujmuje się w kapitale własnym. Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych pomniejszają wartość kapitału.

Akcje uprzywilejowane

Akcje uprzywilejowane są ujmowane w kapitale własnym, jeśli nie podlegają umorzeniu lub podlegają umorzeniu wyłącznie na wniosek Spółki, a wypłata dywidendy z tych akcji jest nieobowiązkowa. Wypłaty dywidend wpływają bezpośrednio na wartość kapitału.

Nadwyżka z emisji akcji powyżej wartości nominalnej

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej jest ujmowany w kapitale własnym jako oddzielna pozycja. Koszty emisji akcji bezpośrednio związane z tą emisją pomniejszają wartość pozycji Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Zakup akcji własnych

W przypadku zakupu akcji własnych, kwota zapłaty z tego tytułu wraz z kosztami bezpośrednimi przeprowadzenia transakcji, wykazywana jest jako pomniejszenie kapitału własnego. Zakupione akcje własne wykazywane są jako odrębna pozycja kapitału własnego ze znakiem ujemnym.

Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych

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

Koszt uprawnień Grupa rozpoznaje w sposób liniowy poczynwszy 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 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 sprawozdaniu z zysków lub strat w danym okresie stanowi skumulowana kwota wyliczona zgodnie z powyższym, pomniejszona o kwoty, które zostały już ujęte w kosztach w poprzednich okresach.

Koszt ten ujmowany jest jako koszt wynagrodzeń w korespondencji ze wzrostem Kapitału rezerwowego.

3.4. Rzeczowe aktywa trwałe

3.4.1. Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Rzeczowe aktywa trwałe to składniki aktywów:

- które są utrzymywane przez Grupę w celu wykorzystania ich w działalności operacyjnej lub w celach administracyjnych,
- którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż jeden rok,
- w stosunku do których istnieje prawdopodobieństwo, iż jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem majątkowym,
- których wartości można określić w sposób wiarygodny.

Na dzień początkowego ujęcia rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdolnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również w przypadkach, gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego.

Koszty bieżącego utrzymania środka trwałego, konserwacje, naprawy, remonty i okresowe przeglądy zaliczane są na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione.

Koszty finansowania zewnętrznego obejmujące odsetki i prowizje od zaciągniętych zobowiązań oraz różnice kursowe powstające w związku z pożyczkami i kredytami w walucie obcej, w stopniu, w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Na dzień kończący okres sprawozdawczy rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe będące w toku budowy lub montażu są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości i nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy.

Zysk lub stratę ze zbycia składnika rzeczowych aktywów określa się na podstawie porównania przychodów ze zbycia z wartością bilansową zbytych aktywów i ujmuje się je w kwocie netto w zysku lub stracie bieżącego okresu w pozycji pozostałe przychody lub pozostałe koszty.

3.4.2. Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w wyniku finansowym jako koszty w momencie poniesienia.

3.4.3. Amortyzacja

Wysokość odpisów amortyzacyjnych ustala się w oparciu o cenę nabycia danego składnika rzeczowych aktywów trwałych. Grupa ocenia również okres użytkowania istotnych elementów poszczególnych składników aktywów i jeśli okres użytkowania elementu jest inny niż okres użytkowania pozostałej części składnika aktywów, element ten amortyzowany jest osobno.

Koszt amortyzacji ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu z zastosowaniem metody liniowej w odniesieniu do oszacowanego przez Grupę okresu użytkowania każdego elementu składnika rzeczowych aktywów trwałych.

Grupa przyjęła poniższe przykładowe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Wyposażenie 5 lat;
- Urządzenia techniczne i maszyny - 3 lata,
- Środki transportu – 5 lat.

Poprawność przyjętych okresów użytkowania oraz metod amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych jest przez Grupę okresowo weryfikowana.

3.5. Wartości niematerialne

3.5.1. Własne składniki wartości niematerialnych

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o cenę ich nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

3.5.2. Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się od kosztu danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- Oprogramowanie komputerowe – 2 lub 5 lat.

Poprawność przyjętych okresów użytkowania oraz metod amortyzacji wartości niematerialnych jest przez Grupę okresowo weryfikowana.

3.6. Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

3.6.1. Umowy i aktywa leasingowe

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego.

Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Używane na podstawie leasingu finansowego składniki rzeczowych aktywów trwałych podlegają amortyzacji według zasad stosowanych dla własnych środków trwałych. Jeżeli brak jest wiarygodnej pewności, że po zakończeniu umowy leasingu Grupa

otrzyma prawo własności, aktywa te są amortyzowane w krótszym z dwóch okresów -okresu leasingu i przewidywanego okresu użyteczności.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny.

3.6.2. Płatności leasingowe

Płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w rachunku zysków i strat liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w rachunku zysków i strat łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

3.7. Wartość firmy oraz zysk z okazijnego nabycia

Jednostka przejmująca ujmuje wartość firmy na dzień przejęcia i wycenia ją w kwocie nadwyżki przekazanej zapłaty, która wyceniana jest według wartości godziwej na dzień przejęcia nad kwotą netto wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań ustalonych na dzień przejęcia.

Niekiedy jednostka dokonuje również okazijnego nabycia, kiedy kwota netto wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań ustalonych na dzień przejęcia jest wyższa od przekazanej zapłaty, która wyceniana jest według wartości godziwej na dzień przejęcia. Jednostka przejmująca ujmuje powstały zysk w rachunku zysków i strat na dzień przejęcia.

Jeżeli wartość firmy jest istotna Grupa przeprowadza coroczny test na utratę wartości firmy.

3.8. Nieruchomości inwestycyjne

Inwestycje w nieruchomości obejmują nieruchomości tj. grunty własne, prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki, budowle oraz wyposażenie tych budynków, które nie są wykorzystywane przez Grupę na własne potrzeby. Za nieruchomości inwestycyjne uznaje się nieruchomości, które Grupa traktuje, jako np. źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na oczekiwany przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści łącznie.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są na moment początkowego ujęcia w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. W wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji takie jak opłaty za obsługę prawną, podatek od zakupu nieruchomości i pozostałe koszty transakcji. Kosztem wytworzenia nieruchomości zbudowanej przez Grupę jest koszt ustalony na dzień zakończenia budowy i przystosowania do użytkowania, zgodnie z zasadami określonymi dla rzeczowych aktywów trwałych.

Na koniec kolejnych okresów sprawozdawczych kończących rok obrotowy nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Wartości godziwe są określone na podstawie niezależnych wycen rzeczoznawców. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym zmiana nastąpiła.

W przypadku braku możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej, Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, zgodnie z zasadami wyceny dla rzeczowych aktywów trwałych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się z ksiąg w momencie jej zbycia lub w przypadku trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Jeżeli zmienia się sposób wykorzystania nieruchomości i z nieruchomości inwestycyjnej staje się nieruchomością wykorzystywaną przez właściciela na własne potrzeby, jest przenoszona do rzeczowych aktywów trwałych, a jej wartość godziwa na dzień przeniesienia staje się kosztem założonym dla celów przyszłego ujmowania.

W przypadku zaprzestania wykorzystania nieruchomości na własne potrzeby i przeznaczenia jej na cele inwestycyjne, nieruchomość zostaje wyceniona w wartości godziwej i przeklasyfikowana do nieruchomości inwestycyjnych. Wszelkie zyski powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu do wysokości, w której odwracają one wcześniejsze straty z tytułu utraty wartości danej nieruchomości. Pozostała część zysku jest ujmowana w innych całkowitych dochodach i wykazywana w kapitale z aktualizacji wyceny. Wszelkie straty ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Prawo wieczystego użytkowania

Grupa rozpoznaje prawo wieczystego użytkowania gruntów zaklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych, jako leasing finansowy. Wartość zobowiązania finansowego z tytułu wieczystego użytkowania jest ustalana metodą efektywnej stopy procentowej.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są w pozycji nieruchomości inwestycyjnych. Nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, dla których nie jest możliwe określenie wartości godziwej, Grupa wycenia stosując metodę kosztową.

3.9. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (lub aktywa i zobowiązania stanowiące grupę przeznaczoną do zbycia), co do których zakładane jest, że wypracują one korzyści dla jednostki w wyniku sprzedaży, a nie w wyniku długotrwałego użytkowania, są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Bezpośrednio przed przeklasyfikowaniem do grupy przeznaczonych do sprzedaży, aktywa te (lub składniki grupy przeznaczonej do zbycia) są wyceniane zgodnie z zasadami rachunkowości właściwymi dla tego aktywa. Następnie na dzień początkowej klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży, aktywa trwałe lub grupa przeznaczona do zbycia są ujmowane według niższej z dwóch wartości: wartości księgowej netto lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

Ewentualny odpis z tytułu utraty wartości składników grupy przeznaczonej do zbycia jest w pierwszej kolejności ujmowany, jako zmniejszenie wartości firmy, a następnie jako zmniejszenie wartości księgowej netto pozostałych składników na zasadzie proporcjonalnej z zastrzeżeniem, że utrata wartości nie wpływa na wartość zapasów, aktywów finansowych, aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, aktywów z tytułu świadczeń pracowniczych i nieruchomości inwestycyjnych, które są nadal wyceniane stosownie do przyjętych zasad rachunkowości. Utrata wartości ujęta przy początkowej klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży jest ujmowana w wyniku finansowym. Dotyczy to również zysków i strat wynikających z późniejszej zmiany wartości. Zyski z tytułu wyceny do wartości godziwej są ujmowane tylko do wysokości uprzednio ujętych strat z tytułu utraty wartości.

3.10. Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

3.10.1. Aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów

pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Odpis z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży jest wyliczany przez odniesienie do ich bieżącej wartości godziwej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w rachunku zysków i strat. Jeżeli zmniejszenie wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży było ujmowane bezpośrednio w kapitale z aktualizacji wyceny, skumulowane straty, które były uprzednio ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

3.10.2. Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż nieruchomości inwestycyjne i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwanej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy, wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdolne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy.

Odpis aktualizujący wartość firmy z tytułu utraty wartości nie jest odwracany. W odniesieniu do innych aktywów, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne tj. do wysokości, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

3.11. Rezerwy

Rezerwa ujmowana jest, gdy Grupa ma prawny lub zwyczajowy obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych,

zaś jego wielkość została wiarygodnie oszacowana. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są dyskontowane w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Rezerwa jest wyceniana w wysokości wartości bieżącej niższej z kwot: oczekiwanych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub oczekiwanych kosztów netto kontynuowania umowy. Przed ustaleniem rezerwy, Grupa ujmuje wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów związanych z daną umową.

3.12. Przychody ze sprzedaży

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu metodą liniową przez okres trwania umowy. Korzyści przekazane w zamian za podpisanie umowy najmu stanowią integralną część całkowitych przychodów z tytułu najmu i są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu przez okres trwania umowy.

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu w proporcji do stopnia wykonania świadczenia na dzień sprawozdawczy.

3.13. Koszty

Za koszty uznaje się uprawdopodobnione zmniejszenie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofania środków przez udziałowców lub właścicieli.

3.14. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe obejmują przychody odsetkowe związane z zainwestowanymi przez Grupę środkami, należne dywidendy, zyski ze zbycia aktywów finansowych, zyski ze zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy. Przychody odsetkowe ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu zgodnie z zasadą memoriału, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Dywidendę ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu na dzień, kiedy Grupa nabywa prawo do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują koszty odsetkowe związane z finansowaniem zewnętrznym, straty na sprzedaży aktywów finansowych, dywidendy z uprzywilejowanych udziałów zaklasyfikowanych do zobowiązań, straty ze zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (innych niż należności handlowe).

Koszty finansowania zewnętrznego niedające się bezpośrednio przypisać do nabycia, wytworzenia, budowy lub produkcji określonych aktywów są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wykazuje się w kwocie netto, jako przychody finansowe lub koszty finansowe, zależnie od ich łącznej pozycji netto.

3.15. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w rachunku zysków i strat, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz wartość firmy. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym osobno dla każdej ze spółek wchodzącej w skład grupy kapitałowej.

3.16. Ustalenie wartości godziwej

Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

Rzeczowe aktywa trwałe

Wartość godziwa rzeczowych aktywów trwałych nabytych w wyniku połączenia/przejęcia jednostek oparta jest na ich wartości rynkowej. Wartość rynkowa nieruchomości jest oszacowaną kwotą, za jaką na dzień nabycia mogłaby ona zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi stronami, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, przy czym obie strony działałyby świadomie i z własnej woli. Wartość godziwa pozostałych składników rzeczowych aktywów trwałych jest ustalana z zastosowaniem podejścia rynkowego i metod kosztowych, które opierają się na cenach rynkowych podobnych składników, o ile informacje te są dostępne, a w uzasadnionych przypadkach opierają się na kosztach zastąpienia. Szacunki kosztu odtworzenia pomniejszonego o skumulowaną amortyzację odzwierciedlają korekty będące efektem fizycznego pogorszenia, jak również utraty funkcjonalnej i ekonomicznej użyteczności aktywów.

Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest co roku przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen nieruchomości, w podobnych lokalizacjach i kategoriach.

Wartości godziwe są szacunkową kwotą, za jaką w dniu wyceny nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi stronami, na warunkach rynkowych, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, przy czym obie strony działałyby świadomie.

W przypadku braku bieżących cen rynkowych na aktywnym rynku, wycena jest przeprowadzana przy wzięciu pod uwagę szacunkowych rynkowych opłat z tytułu wynajmu nieruchomości. Aby dokonać wyceny nieruchomości w kwocie brutto, do rocznych rynkowych opłat z wynajmu nieruchomości stosowana jest

rynkowa stopa zwrotu. W sytuacji, gdy bieżący czynsz różni się istotnie od szacowanych rynkowych opłat z tytułu wynajmu, dokonywane są korekty by odzwierciedlić aktualny czynsz.

Wycena odzwierciedla odpowiednio typ aktualnych najemców lub podmiotów odpowiedzialnych za wywiązanie się z postanowień umów leasingowych, albo prawdopodobnych przyszłych najemców, podział kosztów z tytułu utrzymania i ubezpieczenia nieruchomości pomiędzy Grupę i leasingobiorców, jak również pozostały czas ekonomicznej użyteczności nieruchomości. W przypadku przedłużenia umowy najmu lub oczekiwanej podwyżki czynszu przyjmuje się, że wszystkie powiadomienia i, w zależności od ustaleń umowy, powiadomienia zwrotne, zostały doręczone w sposób ważny oraz we właściwym czasie.

Instrumenty kapitałowe i instrumenty dłużne

Wartość godziwa instrumentów kapitałowych i instrumentów dłużnych jest ustalana w oparciu o notowania ich cen kupna na dzień sprawozdawczy lub, jeśli nie są notowane, przy użyciu odpowiednich technik wyceny. Użyte techniki wyceny obejmują mnożniki rynkowe oraz analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy użyciu oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych oraz rynkowej stopy dyskontowej. Wartość godziwa inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności ustalana jest jedynie w celu ujawnienia.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

Pochodne instrumenty finansowe

Wartość bilansowa tych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (II poziom klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie zdyskontowanych spodziewanych przepływów pieniężnych z kontraktów w oparciu o rynkowe stopy procentowe obowiązujące na dzień bilansowy.

3.17. Zysk na jedną akcję

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na jedną akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w roku, skorygowaną o posiadane przez Grupę akcje własne. Liczba akcji zwykłych w prezentowanych okresach skorygowana jest również o zmiany ilości akcji, które nie niosą ze sobą zmiany zasobów kapitałowych (np. split akcji). Rozwodniony zysk na jedną akcję jest wyliczany przez podzielenie skorygowanego zysku lub straty przypadającej dla posiadaczy akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych skorygowaną o posiadane akcje własne oraz o efekty rozładniające potencjalnych akcji, które obejmują obligacje zamienne na akcje, a także opcje na akcje przyznane pracownikom.

3.18. Raportowanie segmentów działalności

Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, który decyduje o alokacji zasobów do segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

Wyniki operacyjne każdego segmentu, które są raportowane do organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, obejmują zarówno pozycje, które mogą zostać bezpośrednio przypisane do danego segmentu, jak i te mogące być przypisane pośrednio, na podstawie uzasadnionych przesłanek. Pozycje nieprzyporządkowane dotyczą głównie aktywów wspólnych (korporacyjnych) (głównie dotyczące

zarządu jednostki), kosztów związanych z siedzibą jednostki, aktywów i zobowiązań z tytułu podatku dochodowego.

4. Segmenty operacyjne

Na dzień 31 grudnia 2017 r. wyodrębniony jest jeden segment sprawozdawczy: najem powierzchni biurowo – magazynowych i handlowych. W związku z tym wszystkie informacje dotyczące działalności w tym segmencie zostały zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. przychody uzyskane od jednego z klientów zewnętrznych wynajmującego powierzchnię magazynowo- biurową przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów operacyjnych Grupy. Wartość uzyskanych przychodów wykazana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od ww. kontrahenta wyniosła za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. 1.846 tys. zł, co stanowi 10% przychodów Grupy.

5. Przychody ze sprzedaży

	Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości		17 635	16 828
Pozostałe		101	7
		17 736	16 835

Struktura terytorialna sprzedaży

W latach 2017 i 2016 Grupa dokonywała sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

6. Pozostałe przychody

	Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.
Odszkodowanie z umowy najmu		-	770
Zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		22	-
Zwrot podatku od nieruchomości		-	255
Pozostałe		46	79
		68	1 104

7. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

	Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.
Wynagrodzenia		(1 809)	(1 586)
Ubezpieczenia społeczne		(291)	(261)
Wycena płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych		(51)	-
Pozostałe świadczenia		(56)	(41)
		(2 207)	(1 888)

8. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.
Inne koszty rodzajowe	(180)	(161)
Przekazanie nieruchomości, przyłącza	-	(120)
Pozostałe	(39)	(202)
	(219)	(483)

9. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokat, pożyczek	161	40
Różnice kursowe netto	5 419	-
Wycena transakcji IRS i forward	266	-
Pozostałe przychody finansowe	18	-
Przychody finansowe	5 864	40
Odsetki w tym:		
- od kredytów i pożyczek	(2 754)	(3 047)
- leasingowe	(280)	(284)
Różnice kursowe netto	-	(3 666)
Wycena transakcji IRS i forward	(33)	(546)
Zysk na sprzedaży akcji i strata z umorzenia certyfikatów inwestycyjnych	-	(217)
Pozostałe koszty finansowe	(107)	(166)
Koszty finansowe	(3 174)	(7 926)
Przychody/(Koszty) finansowe netto	2 690	(7 886)

10. Podatek dochodowy

10.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat

Stawka podatku dochodowego, której podlegała działalność Jednostki Dominującej w roku 2017 i 2016 wynosiła 19%. W związku ze zmianą przepisów w Ustawie o CIT, począwszy od roku 2017 spółki wchodzące w skład Grupy (poza Jednostką Dominującą i BIK Sosnowiec 1 Sp. z o.o.) podlegały opodatkowaniu stawką 15%. Od roku 2018 Jednostka Dominująca podlega 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 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.
Podatek dochodowy bieżący	(313)	(43)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(678)	1 004
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	(991)	961

	%		%
Zysk przed opodatkowaniem		5 492	3 703
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(19%)	(1 044)	(704)
Zmiana stawki podatkowej dla różnic przejściowych	(0%)	(8)	1 757
Pozostałe	1%	61	(92)
	(18%)	(991)	26%
			961

Na dzień 31 grudnia 2017 r. zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 107 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r. wystąpiły należności w kwocie 210 tys. zł).

10.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat (+/-)	44	(11)
Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach	44	(11)

11. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2016 r.	119	1 228	44	1 391
Zwiększenia	4	-	-	4
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2016 r.	123	1 228	44	1 395
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2017 r.	123	1 228	44	1 395
Zwiększenia	8	248	-	256
Zmniejszenia	-	(47)	-	(47)
Wartość brutto na dzień 31.12.2017 r.	131	1 429	44	1 604
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2016 r.	(55)	(647)	(44)	(746)
Zwiększenia	(40)	(149)	-	(189)
Zmniejszenia	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2016 r.	(95)	(796)	(44)	(935)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2017 r.	(95)	(796)	(44)	(935)
Zwiększenia	(23)	(158)	-	(181)
Zmniejszenia	-	47	-	47
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2017 r.	(118)	(907)	(44)	(1 069)

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Wartość netto				
Na dzień 1.01.2016 r.	64	581	-	645
Na dzień 31.12.2016 r.	28	432	-	460
Na dzień 1.01.2017 r.	28	432	-	460
Na dzień 31.12.2017 r.	13	522	-	535

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. żadne rzeczowe aktywa trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia poza środkami trwałymi w leasingu, które są zabezpieczeniem tychże umów.

Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 31 grudnia 2017 r. 522 tys. zł (na 31 grudnia 2016 r. 432 tys. zł).

Grupa nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych w ramach leasingu operacyjnego.

12. Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2016 r.	17	129	146
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2016 r.	17	129	146
Wartość brutto na dzień 01.01.2017 r.	17	129	146
Zwiększenia	-	4	4
Wartość brutto na dzień 31.12.2017 r.	17	133	150
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016 r.	-	(48)	(48)
Amortyzacja za okres	-	(18)	(18)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2016 r.	-	(66)	(66)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017 r.	-	(66)	(66)
Amortyzacja za okres	-	(18)	(18)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2017 r.	-	(84)	(84)
Wartość netto			
Na dzień 1.01.2016 r.	17	81	98
Na dzień 31.12.2016 r.	17	63	80
Na dzień 1.01.2017 r.	17	63	80
Na dzień 31.12.2017 r.	17	49	66

13. Nieruchomości inwestycyjne

13.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Stan na 1 stycznia	908	374
Nabycie	13 533	876
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(14 024)	(342)
Stan na koniec okresu	417	908

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie:

a) na dzień 31 grudnia 2017 r. o wartości 417 tys. zł., z czego 256 tys. zł dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Kraków III.

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według kosztu wytworzenia. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. koszty finansowania zewnętrznego uwzględniane w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosły 237 tys. zł.

13.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Stan na 1 stycznia	183 580	179 144
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	14 024	342
Przekazanie nieruchomości	-	(97)
Zmiana wartości godziwej	(5 299)	4 218
Pozostałe zdarzenia	-	(27)
Stan na koniec okresu	192 305	183 580

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

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

Wyceny są dokonywane na koniec roku obrotowego przez niezależnych specjalistów wynajętych przez Grupę, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych (na podstawie danych, nie dających się zaobserwować bezpośrednio - tzw. Poziom 3). Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2017 r.

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

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

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

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

Nieruchomości wynajmowane (wyceniane metodą dochodową):

na 31 grudnia 2017 r:

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

na 31 grudnia 2016 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2016 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 900	725	Od € 3,72 do € 10,00 /m2 (€ 5,02 /m2)	8,0%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	26 500	458	Od € 3,70 do € 10,00 /m2 (€ 4,14 /m2)	8,0%
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	67 200	157	Od € 1,80 do € 10,00 /m2 (€ 3,00 /m2)	8,0%
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	42 900	1 437	Od € 4,00 do € 23,05 /m2 (€ 9,08 /m2)	7,25%

Nieruchomości wynajmowane w budowie (wyceniane metodą pozostałościową):

na 31 grudnia 2017 r:

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

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Bielsku – Białej o wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2017 r. 176.000 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 164.500 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

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

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2017 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2016 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Sosnowiec- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2016 r.	3 300	-	6 630	18
Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2017 r.	3 310	615	3 290	615
Żórawina	5 780	-	5 750	-

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

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

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

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

14. Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności

Wartości udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2017 r. wycenianych metodą praw własności wynosi 5.457 tys. zł, z czego zysk za okres sprawozdawczy przypisany Jednostce Dominującej jest równy 1.457 tys. zł.

15. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 31 grudnia 2017 r. o wartości 476 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 934 tys. zł).

16. Inne inwestycje długoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31.12.2017 r. 1.876 tys. zł (na 31.12.2016 r. 1.990 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu).

17. Podatek odroczony

17.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Nieruchomości inwestycyjne	62	67	(11 177)	(11 402)	(11 115)	(11 335)
Różnice kursowe	-	203	(185)	-	(185)	203
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	793	687	(607)	(551)	186	136
Leasing finansowy	443	447	-	-	443	447
Pozostałe	264	182	(178)	(135)	86	47
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 033	1 584	-	-	1 033	1 584
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	2 595	3 170	(12 147)	(12 088)	(9 552)	(8 918)
Kompensata	(1 949)	(2 658)	1 949	2 658	-	-
Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	646	512	(10 198)	(9 430)	(9 552)	(8 918)

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane przede wszystkim w rachunku zysków lub strat. W innych całkowitych dochodach rozpoznano aktywo na odroczony podatek w kwocie 44 tys. zł w związku z aktualizacją wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. (w 2016 r. (11) tys. zł).

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

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

17.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty straty. Na dzień 31 grudnia 2017 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto (po uwzględnieniu odpisu aktualizującego), które według szacunków Spółki mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 6.217 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 9.552 tys. zł). Wartość nieaktywowanych strat netto na dzień 31 grudnia 2017 r. wyniosła 1.509 tys. zł.

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	1 414	808
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 448	2 054
Pozostałe należności i inne aktywa	120	71
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 982	2 933

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

19. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują pożyczkę na kwotę 541 tys. zł udzieloną przez Spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. dla Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Środki pieniężne w kasie	6	9
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	960	659
Lokaty krótkoterminowe	6 631	17 553
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	7 597	18 221

21. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

21.1. Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.
Zmiana stanu krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług	(606)	(180)
Zmiana długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	(199)	-
Zmiana stanu należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (za wyjątkiem podatku dochodowego)	396	(1 591)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(49)	90
	(458)	(1 681)

21.2. Wpływy finansowe

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.
Kredyt budowlany/inwestycyjny na realizację inwestycji Centrum logistyczne Sosnowiec II	390	-
Kredyt odnawialny na vat	677	-
Kredyt inwestycyjny dla inwestycji Retail Park Bielsko – Biała	-	549
	1 067	549

21.3. Spłata kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.
Spłata rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych	(4 873)	(4 541)
Spłata pożyczek	-	(617)
	(4 873)	(5 158)

22. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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

Na dzień 31 grudnia 2017 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych.

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

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

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

Akcje zwykłe i uprzywilejowane

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

Program Motywacyjny

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

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

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

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

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

Rada Nadzorcza po zatwierdzeniu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za dany rok realizacji Programu, stwierdzi, czy zostały spełnione opisane powyżej przesłanki, ustali łączną liczbę akcji serii J, których prawo objęcia przysługiwać będzie uczestnikom Programu za dany rok realizacji Programu, ustali liczbę warrantów przypadających na każdego uczestnika Programu (każdy warrant uprawnia do objęcia 1 akcji serii J).

Uczestnicy Programu otrzymują uprawnienie do objęcia łącznie nie więcej niż 69.000 Akcji Spółki we wszystkich latach realizacji Programu. Przyjmuje się, że co do zasady na każdy rok realizacji Programu przewidzianych jest 23.000 Akcji. Maksymalnie, uczestnicy Programu mogą otrzymać w danym roku realizacji Programu:

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

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

Dnia 19 stycznia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia w pierwszym roku realizacji Programu Motywacyjnego.

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

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

Zgodnie z Regulaminem poszczególnych uczestników programu wskazał właściwy organ Spółki - Rada Nadzorcza oraz Zarząd, w dniu 27 i 28 lutego 2017 r.

Grupa odnosi w koszty okresu skutki wyceny Programu Motywacyjnego. Na dzień 31 grudnia 2017 r. wyceniono 23.000 uprawnień (uprawnienia za rok 2017, dla których zostały określone warunki przez Radę Nadzorczą). Podczas wyceny wartości godziwej uprawnień nie uwzględniano warunków lojalnościowych, ani warunków nierynkowych. Do wyznaczenia wartości uprawnień użyto technik symulacji Monte Carlo. Łączny koszt uprawnień zgodnie z wyceną aktuarialną wynosi 292 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 51 tys. zł rozpoznano w okresie od lutego do 31 grudnia 2017 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2021 r.

Inne przyjęte założenia w modelu wyceny: cena akcji na dzień przyznania to 16 zł i 16,15 zł (wg kursu zamknięcia notowań akcji Spółki z dnia 27 i 28 lutego 2017 r.), stopa wolna od ryzyka 3%, stopa dywidendy 0%, zmienność ceny akcji jednostki 30%.

Kapitał rezerwowy

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

Dywidenda

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

23. Zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	4 480	3 754
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku podstawowego na akcję	4 130 000	3 120 410
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku rozwodnionego na akcję	4 153 000	3 120 410
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	1,09	1,20
rozwodniony	1,08	1,20

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

24.1. Zobowiązania długoterminowe

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Zabezpieczone kredyty	83 931	93 714
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 354	1 297
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 833	4 762
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 341	3 322
Zobowiązania długoterminowe	93 459	103 095

24.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	5 393	4 859
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	162	121
Zobowiązania krótkoterminowe	5 555	4 980

24.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 31.12.2017 r. (w tys. PLN)	Wartość zobowiązania na 31.12.2016 r. (w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	10 612	12 050
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	11 597	13 169
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	42 205	46 857
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	23 810	26 497
Kredyt inwestycyjny od Alior Bank S.A.	PLN/EUR	WIBOR 3M/ EURIBOR3M + marża	2032	423	-
Kredyt odnawialny od Alior Bank S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2018	677	-
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,5%	2020	3 583	3 565
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,5%	2020	1 250	1 197
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,5%	2020	1 354	1 297
Razem kredyty i pożyczki				95 511	104 632

24.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

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

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

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

- poręczenie cywilne spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A., jako zabezpieczenie spłaty kredytu nieodnawialnego udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. przez Bank Ochrony Środowiska S.A. (ważne do 28.02.2023 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;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Marathon 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o.

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

Zgodnie z zapisami poszczególnych umów kredytowych spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1

Sp. z o.o. są zobowiązane do utrzymywania odpowiedniego poziomu wskaźnika DSCR (wskaźnik pokrycia obsługi zadłużenia). Nieutrzymywanie wskazanego w umowie kredytowej poziomu tego wskaźnika skutkuje koniecznością składania bankowi kredytującemu przez spółki wyjaśnień oraz może powodować zmianę parametrów finansowych danego kredytu. W związku z wartością wskaźników na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r. wskazane powyżej spółki prowadziły z bankiem kredytującym rozmowy w celu wyjaśnienia i określenia poziomu wskaźnika oraz ustanowienia możliwości zmiany podejścia do kwestii jego obliczania.

24.5. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
do 1 roku	162	121
od 2 do 5 lat	481	424
powyżej 5 lat	2 860	2 898
	3 503	3 443

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa wieczystego użytkowania gruntów, którego wartość księgowa wynosi 3.915 tys. zł na dzień 31 grudnia 2017 r. (3.410 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 r.) oraz środków transportu, których wartość księgowa wynosi na dzień 31 grudnia 2017 r. 522 tys. zł (na 31 grudnia 2016 r.: 432 tys. zł).

25. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 121	1 164

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

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

26.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
do 1 roku	1 069	601

26.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	208	190
Zobowiązania inwestycyjne	6 912	16
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	205	17
	7 325	223

27. Instrumenty finansowe

27.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

27.2. Wartość godziwa

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

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

28. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Grupa jest narażona na następujące rodzaje ryzyka wynikające z korzystania z instrumentów finansowych:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko rynkowe (w tym ryzyko stopy procentowej i ryzyko kursowe),

- ryzyko płynności.

Zasady zarządzania ryzykiem przez Grupę mają na celu identyfikację i analizę ryzyk, na które Grupa jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do niego limitów.

Zasady i systemy zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Grupy. Poprzez szkolenia, przyjęte standardy i procedury zarządzania, Grupa dąży do zbudowania mobilizującego i konstruktywnego środowiska kontroli, w którym wszyscy pracownicy rozumieją swoją rolę i obowiązki.

28.1. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia przez Grupę strat finansowych na skutek niewypełnienia przez klienta lub kontrahenta będącego stroną instrumentu finansowego swoich kontraktowych zobowiązań. Ryzyko kredytowe jest głównie związane z należnościami Grupy od klientów oraz inwestycjami finansowymi. Ryzyko kredytowe związane z należnościami jest ograniczone, ponieważ krąg odbiorców Grupy jest szeroki, a więc koncentracja ryzyka kredytowego nie jest znacząca. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są lokowane w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej.

Zarząd Jednostki Dominującej stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów.

Poniższa tabela przedstawia maksymalną ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe:

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 597	18 221
Pożyczki i należności własne	3 722	2 933
Inne inwestycje długoterminowe	1 876	1 990
	13 195	23 144

Ze względu na stosowane miesięczne płatności z góry za wynajem, krótkie terminy płatności, otrzymane gwarancje bankowe i kaucje zabezpieczające, Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko przeterminowanych i nieściągalnych należności.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. odpis aktualizujący pożyczki i należności własne wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r. 380 tys. zł). Odpisy dotyczyły należności inwestycyjnych oraz należności z tytułu dostaw i usług. W ocenie Zarządu należności niepokryte odpisem aktualizującym są w pełni odzyskiwalne.

Wszystkie pożyczki i należności własne są pochodzenia krajowego. Należności i pożyczki bieżące, nieprzeterminowane wyniosły 3.456 tys. zł, należności przeterminowane do 30 dni 220 tys. zł, przeterminowane od 30 do 60 dni 44 tys. zł, przeterminowane powyżej 180 dni 2 tys. zł.

28.2. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe jest związane z zająciem zmian w zakresie popytu, podaży oraz cen, a także innych czynników, które wpłyną na wyniki Grupy lub wartość posiadanych aktywów (takich jak kursy walut zagranicznych, stopy procentowe, cena kapitału). Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie ekspozycji na to ryzyko w akceptowalnych ramach, przy jednoczesnej optymalizacji zwrotu z ryzyka.

Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja Grupy na zmiany stóp procentowych dotyczy głównie środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych, jak również kredytów bankowych opartych na zmiennej stopie procentowej bazującej na EURIBOR + marża. Grupa od 2016 roku zaczęła zabezpieczać się przed ryzykiem zmian stóp procentowych -zawarta transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej).

Poniższa tabela przedstawia profil podatności (maksymalną ekspozycję) Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych poprzez prezentację oprocentowanych instrumentów finansowych w podziale według zmiennych i stałych stóp procentowych:

	Wartość bilansowa 31 grudnia 2017 r.	Wartość bilansowa 31 grudnia 2016 r.
Instrumenty o stałej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	3 722	2 933
Zobowiązania finansowe	(9 128)	(9 030)
	(5 406)	(6 097)
Zobowiązanie finansowe zabezpieczone IRS	(23 810)	(26 497)
	(29 216)	(32 594)
	Wartość bilansowa 31 grudnia 2017 r.	Wartość bilansowa 31 grudnia 2016 r.
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	9 473	20 211
Zobowiązania finansowe	(90 359)	(99 558)
	(80 886)	(79 347)
Zobowiązanie finansowe zabezpieczone IRS	23 810	26 497
	(57 076)	(52 850)

Szczegółowe warunki oprocentowania kredytów i pożyczek przedstawione są w nocie 24.3.

Działania dotyczące ograniczenia ryzyka zmian stóp procentowych obejmują bieżące monitorowanie sytuacji na rynku pieniężnym oraz zawieranie kontraktów swap. Grupa nie posiada instrumentów finansowych o stałej stopie wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. W związku z tym zmiana stopy procentowej na dzień sprawozdawczy nie wpłynie na wycenę tych instrumentów i w efekcie na rachunek zysków i strat.

Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości instrumentów finansowych o zmiennej stopie procentowej na zmianę rynkowych stóp procentowych. W poniższej tabeli zaprezentowano wpływ, jaki miałyby zwiększenie i zmniejszenie stopy procentowej o 100 bp na wynik finansowy i na kapitały własne (z uwzględnieniem zawartej w 2016 r. transakcji IRS). Analiza została przeprowadzona przy założeniu, że wszystkie inne zmienne jak np. kursy wymiany walut pozostają niezmiennione.

2017	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb
Aktywa finansowe	95	(95)	95	(95)
Zobowiązania finansowe	(881)	881	(881)	881
IRS	232	(232)	232	(232)
	(554)	554	(554)	554

2016	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb
Aktywa finansowe	202	(202)	202	(202)
Zobowiązania finansowe	(971)	971	(971)	971
IRS	254	(254)	254	(254)
	(515)	515	(515)	515

Ryzyko kursowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe w związku z transakcjami sprzedaży, zakupu oraz kredytami, które są wyrażone w walucie innej niż waluty funkcjonalne jednostek z grupy.

Na zarządzanie ryzykiem kursowym składają się procesy: identyfikacji i pomiaru ryzyka, monitorowania sytuacji na rynkach finansowych, dostosowywania – tam, gdzie to możliwe – wielkości zobowiązań i należności w poszczególnych walutach.

Poniższa tabela przedstawia profil podatności (maksymalną ekspozycję) Grupy na ryzyko zmiany kursów walutowych poprzez prezentację instrumentów finansowych w podziale według walut, w których są one denominowane:

31 grudnia 2017 r.	EUR po przeliczeniu na PLN
Środki pieniężne	290
Inne inwestycje długoterminowe	1 876
Należności z tytułu dostaw i usług	56
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (bez wyceny IRS i forward)	(88 417)
Pozostałe zobowiązania	(258)
Kontrakt forward (kwota transakcji z uwzględnieniem bieżącej wyceny)	(17 450)
Ekspozycja bilansowa na ryzyko kursowe	(103 903)

31 grudnia 2016 r.	EUR po przeliczeniu na PLN
Środki pieniężne	273
Inne inwestycje długoterminowe	1 990
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (bez wyceny IRS)	(98 540)
Pozostałe zobowiązania	(273)
Ekspozycja bilansowa na ryzyko kursowe	(96 550)

Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości instrumentów finansowych denominowanych w walutach obcych na zmianę kursów tych walut. W poniższej tabeli zaprezentowano wpływ, jaki miałyby osłabienie lub wzmocnienie złotego na dzień bilansowy o 5% w stosunku do wszystkich walut na wynik finansowy i na kapitały własne związany z wyceną tych instrumentów. Analiza została przeprowadzona przy założeniu, że wszystkie inne zmienne jak np. stopy procentowe pozostają niezmiennione. Wpływ na wynik finansowy i kapitał własny został wykazany przed opodatkowaniem.

	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	wzrost kursów walut obcych o 5%	spadek kursów walut obcych o 5%	wzrost kursów walut obcych o 5%	spadek kursów walut obcych o 5%
2017	(5 195)	5 195	(5 195)	5 195
2016	(4 828)	4 828	(4 828)	4 828

W latach kończących się 31 grudnia 2017 r. i 2016 r. Grupa nie zabezpieczała się przed ryzykiem zmian kursów walutowych EUR z wykorzystaniem instrumentów pochodnych poza spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., która zawarła kontrakt forward jako zabezpieczenie kursu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny. Ponadto Grupa ogranicza to ryzyko poprzez zapewnienie pokrycia waluty EUR, w której zaciągnięte są kredyty inwestycyjne, walutą w której generowane są przychody z tytułu umów najmu.

Ryzyko utraty płynności finansowej

Ryzyko utraty płynności finansowej jest to ryzyko wystąpienia braku możliwości spłaty przez Grupę jej zobowiązań finansowych w momencie ich wymagalności.

Polityka zarządzania ryzykiem utraty płynności finansowej polega na zapewnieniu środków finansowych niezbędnych do wywiązywania się Grupy z zobowiązań finansowych i inwestycyjnych przy wykorzystaniu najbardziej atrakcyjnych źródeł finansowania.

Zarządzanie płynnością Grupy koncentruje się na szczegółowej analizie, planowaniu i podjęciu odpowiednich działań w obszarach obejmujących kapitał pracujący oraz zadłużenie finansowe netto.

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania finansowe Grupy wg terminów zapadalności:

na 31 grudnia 2017 r.

Zobowiązania finansowe	Wartość księgowa	Zakontraktowana wartość przepływów pieniężnych	Do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	95 511	113 395	7 638	6 934	27 670	71 153
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 503	17 369	443	426	1 118	15 382
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 326	1 326	205	610	268	243
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe	8 296	8 296	8 296	-	-	-
	108 636	140 386	16 582	7 970	29 056	86 778

na 31 grudnia 2016 r.

Zobowiązania finansowe	Wartość księgowa	Zakontraktowana wartość przepływów pieniężnych	Do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	104 632	126 333	7 349	7 351	29 135	82 498
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 443	17 661	404	395	1 102	15 760
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 181	1 181	17	265	626	273
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	807	807	807	-	-	-
	110 063	145 982	8 577	8 011	30 863	98 531

Grupa nie przewiduje, aby przepływy pieniężne, prezentowane w analizie terminów wymagalności, mogą wystąpić znacząco wcześniej lub w znacząco innych kwotach.

28.3. Zarządzanie kapitałami

Podstawowym założeniem polityki Grupy w zakresie zarządzania kapitałami jest utrzymanie silnej bazy kapitałowej, która będzie podstawą zaufania ze strony inwestorów, kredytodawców oraz rynku i która zapewni przyszły rozwój Grupy. Grupa monitoruje zmiany w akcjonariacie, wskaźniki rentowności kapitału oraz wskaźniki relacji kapitału własnego do zobowiązań.

Stopa zadłużenia netto Grupy (definiowana jako zobowiązania długo- i krótkoterminowe minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty ujęte w aktywach obrotowych) do skorygowanego kapitału na dzień sprawozdawczy kształtowała się następująco:

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Zobowiązania ogółem	118 834	119 493
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(7 597)	(18 221)
Zadłużenie netto	111 237	101 272
Kapitał własny	94 263	90 125
Współczynnik zadłużenia netto do skorygowanego kapitału własnego	1,18	1,12

29. Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne na stopę procentową

W 2016 r. Grupa zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota nominalna transakcji wyniosła 6.065 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2021 r.) – ujemna wycena instrumentu na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiła 280 tys. zł. (prezentowana w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych).

Instrumenty pochodne na kurs walutowy

W 2017 r. Grupa zawarła transakcję forward dotyczącą kursu walutowego (jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota nominalna transakcji wyniosła 4.149 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na maj 2018 r.) – ujemna wycena instrumentu na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiła 33 tys. zł. (prezentowana w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych).

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

30. Leasing operacyjny

Grupa jako leasingodawca

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

- czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni i indeksowany wskaźnikiem inflacji w krajach UE;

- opłaty eksploatacyjne służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m2 powierzchni wynajmowanej;
- refakturowanie kosztów mediów.

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa posiada zobowiązanie umowne wynikające z umowy pomiędzy spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. a firmą AWBUD S.A. Umowa ta dotyczy zlecenia na wykonanie projektów budowlanych zamiennych i projektów wykonawczych, uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę i realizację przez wykonawcę w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych Inwestycji w postaci budowy Hali nr 5 w Śląskim Centrum Logistycznym w Sosnowcu w systemie „pod klucz” wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.

Zobowiązanie umowne opisane powyżej wynosi na dzień 31 grudnia 2017 r. 7.166 tys. zł netto.

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

32.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązanymi

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

Pożyczki otrzymane	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 354	1 297
Pożyczki udzielone	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	541	-
Należności z tytułu dostaw i usług	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	5	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Walteo Sp. z o.o. SK	35	-

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
MK-Property Consulting	4	-

32.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązanymi

1 stycznia 2017 r. – 31 grudnia 2017 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-		(57)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(366)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(207)	-
MK-Property Consulting	-	-	-	(148)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	100	24	18	(6)	-
	100	24	18	(727)	(57)

1 stycznia 2016 r. – 31 grudnia 2016 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	(57)
Ł. Wąsikiewicz	-	-	-	(7)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	(333)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	(207)	-
MK-Property Consulting	-	-	(115)	-
Belancor J.Kłeczek Spółka Jawna	2	-	-	-
	2	-	(655)	(64)

32.3. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Wynagrodzenia i inne świadczenia	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Mirosław Koszany	278	242
Roman Wąsikiewicz	492	455
	770	697

Dodatkowo Pan Mirosław Koszany uzyskał wynagrodzenie w kwocie 24 tys. zł ze spółki konsolidowanej metodą praw własności- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

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

Wynagrodzenia i inne świadczenia	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Jacek Kłeczek	268	269
Krzysztof Szewczyk	202	203
Łukasz Wąsikiewicz	25	25
Bogumił Tokarz	56	47
Łukasz Koterwa	36	25
Andrzej Hopko	26	-
	613	569

Pożyczki udzielone Członkom Zarządów i organów nadzoru

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

Programy motywacyjne kadry kierowniczej

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

Dnia 24 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. i 20 czerwca 2016 r. – uchwały te zostały opisane w nocie 22.

33. Udziały niekontrolujące

Poniższa tabela przedstawia informację o spółkach zależnych w Grupie, w których występuje istotny kapitał udziałowców niesprawujących kontroli. Kapitał udziałowców niekontrolujących, a także zyski i straty oraz inne całkowite dochody im przypadające uwzględniają udziałowców niesprawujących kontroli zarówno spółek zależnych bezpośrednio od Jednostki Dominującej, jak też ich spółek zależnych.

Informacje finansowe zawarte w poniższej tabeli nie uwzględniają wyłączeń pomiędzy spółkami objętymi konsolidacją.

31 grudnia 2017 roku	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Procentowy udział w kapitale własnym udziałowców niesprawujących kontroli	53,00%	53,00%
Aktywa trwałe	9 867	42 558
Aktywa obrotowe	21	1 101
Zobowiązania długoterminowe	(12 082)	(28 512)
Zobowiązania krótkoterminowe	(1)	(1 177)
Aktywa netto	(2 195)	13 970
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	(1 162)	3 481

	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Przychody ze sprzedaży	-	4 199
Zysk/strata netto	(361)	400
Inne całkowite dochody	-	-
Zyski i straty oraz inne całkowite dochody ogółem	(361)	400
Zysk netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	(191)	212
Inne całkowite dochody przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(9)	2 102
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	196	(202)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(195)	(1 968)
Przepływy pieniężne netto, razem	(8)	(68)
Dywidenda przypadająca na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-

31 grudnia 2016 roku	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Procentowy udział w kapitale własnym udziałowców niesprawujących kontroli	53,00%	53,00%
Aktywa trwałe	9 895	44 806
Aktywa obrotowe	30	870
Zobowiązania długoterminowe	(6 059)	(30 904)
Zobowiązania krótkoterminowe	(5 700)	(1 203)
Aktywa netto	(1 834)	13 569
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	(971)	3 269
Przychody ze sprzedaży	-	3 902
Zysk/strata netto	(438)	2 155
Inne całkowite dochody	-	-
Zyski i straty oraz inne całkowite dochody ogółem	(438)	2 155
Zysk netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	(232)	1 142
Inne całkowite dochody przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	21	2 318
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	(33)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(115)	(1 783)
Przepływy pieniężne netto, razem	(94)	502
Dywidenda przypadająca na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-

34. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w roku kończącym się	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Pracownicy umysłowi	18	16

35. Zdarzenia po dniu bilansowym

W ramach realizacji i komercjalizacji inwestycji budowy hali magazynowo- biurowej w Sosnowcu, w dniu 12 stycznia 2018 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., zawarła ze spółką Dachser Sp. z o.o. umowę najmu powierzchni magazynowo - biurowej oraz cross – dockingowej. Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony - 7 lat licząc od dnia wydania Najemcy przedmiotu najmu. Grupa szacuje, iż przychody netto z umowy najmu za cały okres obowiązywania umowy wyniosą łącznie około 14.086 tys. zł. Zawarcie niniejszej umowy najmu wraz z uwzględnieniem uprzednio już zwartej umowy najmu z firmą ALB Logistics Sp. z o.o., zapewnia 100% wynajem I etapu budowanej powierzchni magazynowo- handlowej w Centrum Logistycznym Sosnowiec II.

Kraków, dnia 4 kwietnia 2018 r.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu



GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

Sprawozdanie Zarządu
z działalności za rok 2017

Spis treści

1.	Wprowadzenie.....	71
1.1.	Podstawowe informacje nt. działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	71
1.2.	Najistotniejsze wydarzenia w 2017 r.	71
1.3.	Pozostałe zdarzenia	72
2.	Podstawowe informacje o Grupie kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. i jej jednostce dominującej	72
2.1.	Opis Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	72
2.2.	Opis zmian w organizacji oraz zasadach zarządzania Grupą kapitałową Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	73
3.	Opis działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	73
3.1.	Opis podstawowych produktów i usług	73
3.2.	Rynki zbytu	73
3.3.	Rynki zaopatrzenia	73
3.4.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie	74
3.5.	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	74
3.5.1.	Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej	75
3.5.2.	Umowy kredytowe i umowy pożyczek	75
3.5.3.	Transakcje z jednostkami powiązanymi zawarte na warunkach innych niż rynkowe	76
3.5.4.	Poręczenia i gwarancje	76
3.5.5.	Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po dniu 31 grudnia 2017 roku	77
3.6.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	77
4.	Sytuacja finansowa Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	77
4.1.	Omówienie sytuacji finansowej	77
4.2.	Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych	79
4.3.	Istotne pozycje pozabilansowe	79
4.4.	Prognozy wyników finansowych	81
4.5.	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu	81
5.	Perspektywy rozwoju Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz ryzyka i zagrożenia	82
5.1.	Strategia Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	82
5.2.	Perspektywy i czynniki rozwoju Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	82
5.3.	Ryzyko prowadzonej działalności	82
5.3.1.	Zarządzanie ryzykiem finansowym	82
5.3.2.	Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa BIK jest na nie narażona	84
6.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	87
6.1.	Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	87

6.2.	W zakresie, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia.....	87
6.3.	Opis głównych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych	89
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	90
6.5.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	91
6.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu.....	91
6.7.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.....	91
6.8.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	92
6.9.	Opis zasad zmiany statutu.....	92
6.10.	Opis sposobu działania walnego zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	92
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	93
6.11.1.	Rada Nadzorcza	93
6.11.2.	Komitet Audytu	95
6.11.3.	Zarząd.....	96
7.	Pozostałe informacje	97
7.1.	Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	97
7.2.	System kontroli akcji pracowniczych.....	97
7.3.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.....	97
7.4.	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	98
7.5.	Informacja o zatrudnieniu	98
8.	Oświadczenia Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	98
8.1.	Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. o rzetelności sprawozdań	98
8.2.	Oświadczenie Zarządu Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	99

1. Wprowadzenie

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

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

- Objęcie 4.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 zł w kapitale zakładowym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. w dniu 10 kwietnia 2017 r.
- Zawarcie w dniu 11 kwietnia 2017 r. umowy przez spółkę zależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. z firmą AWBUD S.A. na kwotę 18.780.000,00 zł netto, dotyczącej realizacji inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych – budowy Hali nr 5 w Śląskim Centrum Logistycznym.
- Zawarcie w dniu 23 maja 2017 r. przez spółkę współzależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. umowy zakupu nieruchomości położonej w Radomiu przy ul. A. Struga o powierzchni 10.970 m² za kwotę 4.722.944 zł brutto.
- Zawarcie w dniu 23 maja 2017 r. umowy przez spółkę współzależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. z firmą Rembor General Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., dotyczącej realizacji inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych – budowy parku handlowego „Galeria Nad Potokiem” w Radomiu przy ul. A. Struga na kwotę 11.030.000,00 zł netto.
- Zawarcie w dniu 29 sierpnia 2017 r. przez spółkę współzależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. umowy kredytu inwestycyjnego z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie, na kwotę 16.493.504,00 zł w celu sfinansowania inwestycji polegającej na budowie w Radomiu dwukondygnacyjnego obiektu handlowego pod nazwą Galeria „Nad Potokiem”.
- Zawarcie w dniu 29 sierpnia 2017 r. przez spółkę współzależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. umowy gwarancji z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie, zabezpieczającej zapłatę należności na rzecz generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie w Radomiu dwukondygnacyjnego obiektu handlowego pod nazwą Galeria „Nad Potokiem”.
- 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.

- Zawarcie w dniu 29 września 2017 r. przez spółkę współzależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. transakcji FX Forward z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie polegającej na sprzedaży łącznej kwoty 3.817.940,74 euro po kursie euro/pln 4,3200 (równowartość 16.493.540,00 zł).
- Zawarcie w dniu 7 listopada 2017 r. przez spółkę zależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. umowy kredytu inwestycyjnego z Alior Bank S.A. w Warszawie, na kwotę 17.650.000,00 zł w celu sfinansowania inwestycji polegającej na budowie hali nr 5 w Śląskim Centrum Logistycznym w Sosnowcu.
- Powołanie w dniu 19 grudnia 2017 r. Prezesa Zarządu Pana Mirosława Koszany oraz Członka Zarządu Pana Romana Wąsikiewicza, na kolejną trzyletnią kadencję.
- Zawarcie w dniu 28 grudnia 2017 r. przez spółkę zależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. walutowej transakcji terminowej z Alior Bank S.A. w Warszawie polegającej na sprzedaży łącznej kwoty 4.148.548,60 euro po kursie euro/pln 4,1980 (równowartość 17.415.607,02 zł).

1.3. Pozostałe zdarzenia

Na przełomie roku 2017 i 2018 Grupa realizowała inwestycje budowy hali magazynowo- biurowej w Sosnowcu (poprzez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.) oraz retail parku w Radomiu – Galeria nad Potokiem (poprzez spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.- spółka wyceniana metodą praw własności).

W ramach realizacji i komercjalizacji inwestycji budowy hali magazynowo- biurowej w Sosnowcu, w dniu 12 stycznia 2018 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., zawarła ze spółką Dachser Sp. z o.o. umowę najmu powierzchni magazynowo - biurowej oraz cross – dockingowej. Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony 7 lat licząc od dnia wydania Najemcy przedmiotu najmu. Grupa szacuje, iż przychody netto z tej umowy najmu za cały okres obowiązywania umowy wyniosą łącznie około 14.085.942,04 zł. Zawarcie niniejszej umowy najmu wraz z uwzględnieniem uprzednio już zwartej umowy najmu z firmą ALB Logistics Sp. z o.o. zapewnia 100% wynajem I etapu budowanej powierzchni magazynowo- handlowej w Centrum Logistycznym Sosnowiec 2.

Natomiast dnia 23 marca 2018 r. nastąpiło oficjalne otwarcie Galerii nad Potokiem oferującej 5,2 tys. m² łącznej powierzchni najmu. Ten nowoczesny obiekt posiada dwie kondygnacje. Na parterze znajdują się sklepy znanych i popularnych sieci: m.in. Pepco, drogeria Hebe, sieć z odzieżą KIK oraz Media Expert oferujący sprzęt RTV i AGD. Na pierwszym piętrze znajduje się nowoczesny klub fitness sieci Just Gym. Dla klientów zostało jednocześnie przygotowanych 116 miejsc parkingowych.

2. Podstawowe informacje o Grupie kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. i jej jednostce dominującej

2.1. Opis Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A

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

Spółki zależne i współzależne od Jednostki Dominującej wchodzące w skład Grupy BIK na dzień 31 grudnia 2017 roku:

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

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

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

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

W 2017 roku nie było zmian w zasadach zarządzania Grupą BIK.

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

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

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

3.1. Opis podstawowych produktów i usług

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

3.2. Rynki zbytu

Grupa BIK działa na terytorium Polski, świadcząc usługi wynajmu powierzchni magazynowo - biurowych i handlowych oraz zarządzania nieruchomościami. Grupa w wynajmowanych obiektach posiada silne zróżnicowanie najemców, niemniej jednak od podmiotu XPO Supply Chain Poland Sp. z o.o. (nie powiązanego z Grupą BIK) uzyskuje 10,4% przychodów ze sprzedaży Grupy (10,4 % przychodów Grupy).

3.3. Rynki zaopatrzenia

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

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. udział następujących dostawców/wykonawców przekroczył 10% przychodów Grupy:

- wartość zafakturowanych wydatków inwestycyjnych od firmy Awbud S.A. (ponoszonych w związku z realizacją inwestycji budowy hali magazynowo- biurowej w Centrum logistycznym w Sosnowcu) wyniosła 67,6% przychodów ze sprzedaży Grupy (67,3% przychodów Grupy)
- wartość zafakturowanych wydatków inwestycyjnych od firmy King Cross Shopping Warsaw Sp. z o.o. (zakup nieruchomości gruntowej na cele inwestycyjne) wyniosła 19,8 % przychodów ze sprzedaży Grupy (19,8% przychodów Grupy; w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. wycenianej metodą praw własności);
- wartość zafakturowanych wydatków inwestycyjnych od firmy Rembor General Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. (ponoszonych w związku z realizacją inwestycji budowy retail parku w Radomiu) wynosiła 48,5 % przychodów ze sprzedaży Grupy (48,3% przychodów Grupy; w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. wycenianej metodą praw własności).

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

Działalność Grupy Kapitałowej nie ma charakteru działalności sezonowej lub cyklicznej.

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

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. Grupa zawarła następujące umowy handlowe z pojedynczymi dostawcami, których łączna wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy BIK:

- w dniu 11 kwietnia 2017 r. została zawarta umowa przez spółkę zależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. z AWBUD S.A., dotycząca realizacji inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych – budowy Hali nr 5 w Śląski Centrum Logistycznym, na łączną kwotę 19.145.033,52 zł netto (kwota pierwotna kontaktu powiększona o wartość robót dodatkowych wynikających z podpisanego w 2017 r. protokołu konieczności),
- w dniu 23 maja 2017 r. została zawarta umowa przez spółkę zależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. z Rembor General Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., dotycząca realizacji inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych – budowy parku handlowego „Galeria Nad Potokiem” w Radomiu przy ul. A. Struga, na łączną kwotę 11.265.000,00 zł netto (kwota pierwotna kontaktu powiększona o wartość robót dodatkowych wynikających z podpisanego w 2017 r. aneksu do umowy),
- w dniu 29 sierpnia 2017 r. została zawarta przez spółkę współzależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. umowa kredytu inwestycyjnego z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie, na kwotę 16.493.504,00 zł w celu sfinansowania inwestycji polegającej na budowie w Radomiu dwukondygnacyjnego obiektu handlowego pod nazwą Galeria „Nad Potokiem”.
- w dniu 29 sierpnia 2017 r. została zawarta przez spółkę współzależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. umowa gwarancji z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie, zabezpieczająca zapłatę należności na rzecz generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie w Radomiu dwukondygnacyjnego obiektu handlowego pod nazwą Galeria „Nad Potokiem”.
- w dniu 29 września 2017 r. została zawarta przez spółkę współzależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. transakcja FX Forward z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie polegająca na sprzedaży łącznej kwoty 3.817.940,74 euro po kursie euro/pln 4,3200 (równowartość 16.493.540,00 zł).

- w dniu 7 listopada 2017 r. została zawarta przez spółkę zależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. umowa kredytu inwestycyjnego z Alior Bank S.A. w Warszawie, na kwotę 17.650.000,00 zł w celu sfinansowania inwestycji polegającej na budowie hali nr 5 w Śląskim Centrum Logistycznym w Sosnowcu.
- w dniu 28 grudnia 2017 r. została zawarta przez spółkę zależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. walutowa transakcja terminowa z Alior Bank S.A. w Warszawie polegająca na sprzedaży łącznej kwoty 4.148.548,60 euro po kursie euro/pln 4,1980 (równowartość 17.415.607,02 zł).

3.5.1. Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., Grupa koncentrowała swoje działania operacyjne przede wszystkim na świadczeniu usług na rzecz najemców, polegających na wynajmie powierzchni magazynowo-biurowych oraz na zarządzaniu posiadanymi przez Grupę obiektami. Ponadto, spółki wchodzące w skład Grupy BIK, koncentrowały swoją działalność na realizacji celów statutowych i strategii Grupy BIK.

3.5.2. Umowy kredytowe i umowy pożyczek

Zestawienie kredytów bankowych oraz pożyczek, wraz z podaniem limitów kredytowych

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. Grupa BIK nie wypowiedziała dotychczas zawartych umów kredytowych.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. zawarła nowe umowy kredytowe z Alior Bank S.A. w Warszawie: umowę kredytu inwestycyjnego na kwotę 17.650.000,00 zł (docelowo w euro, oprocentowanie WIBOR 3M/ EURIBOR3M + marża, termin zapadalności 2032 r.) oraz umowę na kredyt odnawialny w rachunku kredytowym (w celu sfinansowania płatności vat w trakcie procesu inwestycyjnego) na kwotę 2.000.000,00 zł (oprocentowanie WIBOR3M+marża, termin zapadalności 2018 r.).

Spółka współzależna (wyceniana metodą praw własności) Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. zawarła nowe umowy kredytowe z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie: umowę kredytu nieodnawialnego (inwestycyjnego) na kwotę 16.493.504,00 zł (docelowo w euro, oprocentowanie WIBOR 3M/ EURIBOR3M + marża, termin zapadalności 2033 r.) oraz umowę kredytu odnawialnego (w celu sfinansowania płatności vat w trakcie procesu inwestycyjnego) na kwotę 1.500.000,00 zł (oprocentowanie WIBOR1M+marża, termin zapadalności 2018 r.).

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA, jak i Grupa BIK nie zaciągała nowych zobowiązań pożyczkowych w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

Poniżej zamieszczono zestawienie umów kredytowych oraz pożyczek obowiązujących według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju (w tysiącach złotych)*	31.12.2017 r.
Kredyty bankowe	89 324
Pożyczki	6 187
w tym:	
część krótkoterminowa	5 393
część długoterminowa	90 118

* zestawienie nie uwzględnia kredytów i pożyczek w spółkach wycenianych metodą praw własności

Zestawienie pożyczek udzielonych przez Jednostkę Dominującą spółkom z Grupy BIK w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.:

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

** Pożyczka udzielona przez Jednostkę Dominującą 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.

Ani Jednostka Dominująca, ani żadna inna spółka z Grupy BIK, w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy.

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

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie były zawierane z podmiotami powiązanymi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

3.5.4. Poręczenia i gwarancje

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

3.5.5. Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po dniu 31 grudnia 2017 roku

W dniu 12 stycznia 2018 roku została zawarta przez spółkę zależną od Emitenta – Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. umowa najmu powierzchni magazynowo -biurowej oraz cross - dockingowej zlokalizowanej w Śląskim Centrum Logistycznym w Sosnowcu ze spółką Dachser Sp. z o.o. na okres 7 lat. Szacowane przychody netto za cały okres trwania umowy najmu wynoszą łącznie 14.085.942,04 zł.

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

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej nie jest finansowana emisją dłużnych instrumentów finansowych. W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. nie wystąpiły zatem żadne zdarzenia dotyczące emisji, wykupu czy spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

4.1. Omówienie sytuacji finansowej

Głównym składnikiem aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2017 r. były nieruchomości inwestycyjne, czyli centra magazynowo- biurowe w Krakowie i Sosnowcu oraz obiekt handlowy w Bielsku – Białej oraz grunty inwestycyjne (stanowiły one 90% aktywów Grupy).

Wartość poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych w ramach skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiła:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł)
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	26 300
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	25 400
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	66 700
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	42 100
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy w budowie	18 800
Grunty inwestycyjne w Sosnowcu	3 300
Grunty inwestycyjne Targowisku	3 925
Grunty inwestycyjne w Żórawinie	5 780
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (nakłady na budowę Centrum logistycznego Sosnowiec I i Centrum logistycznego Kraków III w Targowisku)	417
Razem	192 722

W ramach aktywów długoterminowych istotną pozycję stanowią również *Udziały lub akcje* wyceniane metodą praw własności, które obejmują udziały Grupy BIK w nowo zawiązanej spółce współzależnej- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. z kapitałem zakładowym 5.000 tys. zł, w której to Jednostka Dominująca objęła 4.000 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy i łącznej wartości nominalnej 4.000 tys. zł, co stanowi 80% kapitału zakładowego nowej spółki. Jednostka Dominująca współkontroluje spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. , w związku z czym, wycenia ją metodą praw własności, a wynik na wycenie odnosi do skonsolidowanego rachunku zysków lub strat. Wycena wartości udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w spółce BIK Quantum Radom Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi 5.457 tys. zł. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. realizuje inwestycję polegającą na budowie parku handlowego w Radomiu o łącznej powierzchni 5.180 m².

Inne długoterminowe aktywa finansowe, które obejmują wartość posiadanych przez grupę certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN DNK Satus o wartości na dzień 31 grudnia 2017 r. 476 tys. zł. Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31 grudnia 2017 r. 1.876 tys. zł (na 31.12.2016 r. 1.990 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty trzech rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu).

Wartość aktywów netto Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła 94.263 tys. zł, w tym wartość kapitałów własnych przypisanych akcjonariuszom Jednostki Dominującej wyniosła 91.944 tys. zł, a udziałom niekontrolującym 2.319 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 4.130.000zł i składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych.

W roku 2017 wpływ na wzrost wartości *Kapitałów własnych* Grupy miały przede wszystkim osiągnięte w tym okresie całkowite dochody w kwocie 4.087 tys. zł.

Największą pozycją po stronie pasywów są długo- i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu finansowego oraz innych instrumentów dłużnych (47% pasywów Grupy).

	Wartość księgowa (w tys. zł)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	95 511
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 503
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 121
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	8 394
Razem	108 529

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych stanowią istotny składnik pasywów, gdyż Grupa finansuje realizację budowy centrów logistycznych oraz obiektów handlowych przy udziale długoterminowego finansowania bankowego – kredytami hipotecznymi w walucie euro. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą przede wszystkim prezentowanego jako leasing finansowy prawa wieczystego użytkowania gruntu w kwocie łącznej 2.942 tys. zł oraz leasingu samochodów służbowych w wartości 561 tys. zł

Zysk netto Grupy osiągnięty w roku 2017 wyniósł 4.501 tys. zł.

Źródłem przychodów ze sprzedaży Grupy są przychody z najmu powierzchni magazynowych, biurowych i handlowych, które wzrosły w roku 2017 do poziomu 17.736 tys. zł z 16.835 tys. zł w roku 2016 r. (wzrost o ok. 5%).

Grupa ponosi koszty operacyjne związane głównie z utrzymaniem i eksploatacją wynajmowanych nieruchomości oraz koszty administracyjne funkcjonowania Grupy. Koszty operacyjne (zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia, amortyzacja) wyniosły w 2017 r. 10.941 tys. zł (w stosunku do wartości 10.085 tys. zł w roku 2016). Wzrost kosztów w roku 2017 był wartościowo mniejszy niż wzrost

przychodów i spowodowany przede wszystkim wzrostem kosztów eksploatacyjnych obiektów- zużycia materiałów i energii oraz kosztów administracyjnych- wzrost kosztów wynagrodzeń.

Wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym spadek wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych wyniósł w 2017 r. 5.299 tys. zł. Wartość ta uwzględnia zarówno spadek wartości wyceny nieruchomości na skutek znaczącej zmiany kursu, jak i zmiany wynikające z aktualizacji parametrów wyceny poszczególnych nieruchomości oraz z wyceny po raz pierwszy wartości nieruchomości inwestycyjnej w budowie- Centrum logistyczne Sosnowiec II.

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. miała miejsce znacząca zmiana kursu EUR/PLN – spadek kursu z poziomu 4,4240 EUR/PLN do poziomu 4,1709 EUR/PLN tj. aprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 5,7%). Umocnienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR.

W 2017 roku Grupa BIK odnotowała dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wartości 7.868 tys. zł. Grupa BIK osiągnęła ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w wartości 11.696 tys. zł, związane głównie z wydatkami na realizację inwestycji budowy Centrum logistycznego w Sosnowcu oraz Retail Parku w Radomiu (zakup udziałów w spółce celowej oraz udzielenie pożyczek). Saldo środków pieniężnych z działalności finansowej było również ujemne i wyniosło 6.796 tys. zł. Działalność finansowa obejmowała przede wszystkim spłatę bieżących rat kapitałowo- odsetkowych od kredytów bankowych oraz spłatę rat kapitałowo- odsetkowych leasingu, a także uruchomienie transz kredytu w spółce 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 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 2016 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., w dniu 13 stycznia 2017 roku.
- 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

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

- hipoteki umowne na nieruchomościach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. i Savia Karpaty Sp. z o.o. (oraz zastaw finansowy) na rzecz banków finansujących;
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych spółki Savia Karpaty Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;

- cesje wierzytelności z umów najmu w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- cesje praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- cesje wierzytelności z kontraktu z Generalnym Wykonawcą oraz gwarancji należytego wykonania przez niego umowy w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banku finansującego;
- blokady środków pieniężnych na rachunkach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących.

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych SA (solidarne poręczenie z udziałowcem spółki Marathon 2 Sp. z o.o.) bankowi Pekao SA (kredytodawca), jako zabezpieczenie spłat kredytów udzielonych spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. do kwot 7.401.300 euro (kwota kredytu 6.167.750 euro), 1.800.000 zł (kwota kredytu 1.500.000- kredyt spłacony w całości) oraz na zabezpieczenie transakcji na instrumentach pochodnych do kwoty 5.280.000 zł – poręczenie będzie wykonane w przypadku, gdy w następstwie skutecznego wzruszenia decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie lub wydania decyzji nakazującej rozbiórkę budynku, zabezpieczone wierzytelności staną się płatne i wymagalne, a kredytobiorca nie będzie w stanie ich samodzielnie zaspokoić. Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 30 listopada 2028 r. Dodatkowo spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. złożyła oświadczenie jako poręczyciel o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC;
- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA, do kwoty 3.070.000 euro (kwota kredytu 3.070.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 3.355.000 euro (kwota kredytu 3.355.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 11.520.000 euro (kwota kredytu 11.520.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- poręczenie cywilne spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A., jako zabezpieczenie spłaty kredytu nieodnawialnego udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. przez Bank Ochrony Środowiska S.A. (ważne do 28.02.2023 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;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Marathon 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o.

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

W związku z zawarciem w 2017 r. umowy kredytu nieodnawialnego, umowy kredytu odnawialnego, umowy gwarancji zapłaty oraz umów dodatkowych na zawarcie transakcji IRS i Forward, ustanowione zostały następujące zabezpieczenia na majątku spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. (spółka wyceniana metodą praw własności) oraz zabezpieczenia warunkowe:

- hipoteki na nieruchomości w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.;
- weksel własny in blanco spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.;
- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- zastaw rejestrowy i finansowy na prawach do rachunków spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC;
- cesje wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie nieruchomością w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- cesja praw z polisy ubezpieczenia budowy w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na rzecz banku;
- cesja praw z umowy z generalnym wykonawcą oraz cesja praw z gwarancji dobrego wykonania umowy z generalnym wykonawcą na rzecz banku.

4.4. Prognozy wyników finansowych

Zarząd Emitenta nie publikował prognoz wyników finansowych na 2017 r.

4.5. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. zawiera informacje, których zakres został określony w § 92 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 Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych SA zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

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

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

Strategia rozwoju Grupy BIK na najbliższy, 12 miesięczny okres koncentruje się na następujących działaniach:

- 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 budowaniem 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 Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

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

5.3. Ryzyko prowadzonej działalności

5.3.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko zmiany cen

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

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych i utraty płynności finansowej

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

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

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

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

Grupa utrzymuje bezpieczne wskaźniki płynności i zadłużenia, a zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na koniec grudnia 2017 roku świadczy o jej stabilnej kondycji finansowej.

Wskaźniki płynności

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Wskaźnik płynności bieżącej	0,8	3,6
Wskaźnik płynności natychmiastowej	0,5	3,1

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 znaczący spadek wartości niniejszego wskaźnika, co było związane głównie ze spadkiem wartości aktywów obrotowych, (wynikającym z wydatkowania w roku 2017 pozyskanych wcześniej środków pieniężnych z emisji nowych akcji) oraz równoczesnym wzrostem zobowiązań krótkoterminowych (wynikającym z uwzględnienia standardowych wartości zobowiązań inwestycyjnych pojawiających się w procesie inwestycyjnym oraz zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych kredytowych- kredyt na vat w trakcie inwestycji). Grupa nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań.

Wskaźnik płynności natychmiastowej (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – tak jak w przypadku powyżej opisywanego wskaźnika, jego spadek jest spowodowany przede wszystkim spadkiem wartości środków pieniężnych, ich wydatkowaniem na cele inwestycyjne w roku 2017 oraz wzrostem zobowiązań inwestycyjnych.

Wskaźniki zadłużenia

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Stopa zadłużenia	56%	57%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	126%	133%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnym	47%	48%

Stopa zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – w 2017 r. nastąpił nieznaczny spadek wartości niniejszego wskaźnika. Poziom tego wskaźnika jest charakterystyczny dla prowadzonej przez Grupę działalności deweloperskiej i porównywalny do innych spółek z branży.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny) – spadek wskaźnika wynika ze wzrostu kapitałów własnych przy utrzymaniu stabilnego poziomu zobowiązań.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnym (kapitał własny / aktywa trwałe) – nieznaczny spadek wskaźnika w roku 2017 w stosunku do roku 2016.

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

Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

Ryzyka towarzyszące realizacji projektów inwestycyjnych

Projekty inwestycyjne realizowane przez Grupę BIK wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są 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 Grupy, opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu.

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

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

stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

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

Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

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

Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Grupa BIK może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Spółkę. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z infrastrukturą

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

Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

Grupa BIK nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasowe utrudnienie działalności Grupy, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Grupa BIK nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie

awarii systemów informatycznych lub niezaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Spółki mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

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

Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłatę z tytułu ubezpieczenia

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

Ryzyko zmian prawa podatkowego

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

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

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

przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

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

Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

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

6. 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 2016 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 skonsolidowanych 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 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 jak i 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 kapitałowych 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 (Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej) i uwzględnia format oraz szczegółowość danych finansowych prezentowanych w okresowych 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, a 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 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%

Zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od 01 stycznia 2018 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania - w dniach 23 i 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 niniejszego sprawozdania 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 Jednostki Dominującej, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Spółka i jednostki od niej zależne nie są ani nie były stronami postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Jednostki Dominującej lub innych spółek z Grupy BIK, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.2. 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 Grupy za 2017 rok jest KPMG Audyt 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 31 grudnia 2017 r.,
- skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.

Umowa na badanie sprawozdania finansowego (jednostkowego oraz skonsolidowanego) za rok obrotowy 2017 r. została zawarta z KPMG Audyt 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 31 grudnia 2017 r. – 30.000 zł,
- skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy kończący się w 31 grudnia 2017 r. – 60.000 zł.

KPMG świadczy również usługę badania sprawozdań jednostkowych za rok 2017 spółek wchodzących w skład Grupy BIK- łączne wynagrodzenie KPMG z tego tytułu wynosi 30.000 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. KPMG świadczyło również usługę badania sprawozdań jednostkowych za rok 2016 spółek wchodzących w skład Grupy BIK- łącznie wynagrodzenie KPMG z tego tytułu wyniosło 64.000 zł.

7.4. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

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

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

7.5. Informacja o zatrudnieniu

Informacja o stanie zatrudnienia w Grupie BIK wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. przedstawia poniższa tabela.

Zatrudnienie w Grupie na dzień	31 grudnia 2017 r.
Umowa o pracę	18
Umowa zlecenie	7
Powołanie Członków Rady Nadzorczej	6
	31

Zatrudnienie w Grupie na dzień	31 grudnia 2017 r.
Pracownicy umysłowi (umowa o pracę)	18

Zatrudnienie w Grupie (umowa o pracę i zlecenie) na dzień	31 grudnia 2017 r.
Kobiety	11
Mężczyźni	20
	31

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, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za rok 2017 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską tj. zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. oraz jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Kraków, dnia 4 kwietnia 2018 r.