



BIK

**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**



GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

Spis treści

I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	6
II. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	8
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów za okres 8	
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień	10
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	11
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres	12
Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
1. Informacje ogólne	14
1.1. Opis organizacji Grupy	14
1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	16
1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej	16
1.4. Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę.....	17
2. Podstawy sporządzania skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19
2.1. Oświadczenie zgodności	19
2.2. Podstawy wyceny.....	19
2.3. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna.....	19
2.4. Dokonane osądy i oszacowania	19
3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości.....	20
4. Płatności w formie akcji	20
5. Segmenty operacyjne.....	20
6. Przychody ze sprzedaży	21
7. Pozostałe przychody	21
8. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	21
9. Pozostałe koszty	21
10. Przychody i koszty finansowe netto	21
11. Podatek dochodowy	22
11.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	22
11.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach	22
12. Rzeczowe aktywa trwałe.....	23
13. Wartości niematerialne	24
14. Nieruchomości inwestycyjne.....	25
14.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	25
14.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania.....	25
14.3. Nieruchomości niewynajmowane (prawo wieczystego użytkowania gruntów, grunty własne)	26

15. Inne długoterminowe aktywa finansowe	27
16. Inne inwestycje długoterminowe	27
17. Podatek odroczony	28
17.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwa na odroczony podatek dochodowy	28
17.2. Straty podatkowe	29
18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29
19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29
20. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych	30
20.1. Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30
20.2. Spłata kredytów i pożyczek	30
21. Kapitał własny	30
22. Zysk/ (strata) netto przypadający na jedną akcję	33
23. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	33
23.1. Zobowiązania długoterminowe	33
23.2. Zobowiązania krótkoterminowe	33
23.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek	33
23.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe	34
23.5. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	35
24. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	35
25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	36
25.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	36
25.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	36
26. Instrumenty finansowe	36
26.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych	36
26.2. Wartość godziwa	37
27. Instrumenty pochodne	38
28. Leasing operacyjny	38
28.1. Grupa jako leasingodawca	38
29. Przyszłe zobowiązania umowne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych	38
30. Transakcje z podmiotami powiązanymi	39
30.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązanymi	39
30.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązanymi	39
30.2. Transakcje z kadrą kierowniczą	40
31. Struktura zatrudnienia	40
32. Zdarzenia po dniu bilansowym	41
III. Informacje uzupełniające	42
1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń w I kwartale 2017 r.	42

2. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	42
3. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników ..	42
4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie	42
5. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	42
6. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	43
7. Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	43
8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawartych na warunkach innych niż rynkowe	43
9. Informacje o udzieleniu poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji	43
10. Inne informacje istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę	43
11. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	45
IV. Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.	46
V. Kwartalna informacja finansowa- skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za dzień i za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2017 r.	48
Wprowadzenie do kwartalnej informacji finansowej za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.	48
Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat za okres.....	50
Skrócony jednostkowy bilans na dzień.....	51
Skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres	53
Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres	54
1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do kwartalnej informacji finansowej	55
1.1. Wartości niematerialne i prawne.....	55
1.4. Długoterminowe aktywa finansowe	56
1.5. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych	56
1.6. Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	58
1.7. Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	58
1.8. Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług.....	59
1.9. Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych.....	59
1.10. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	59
1.11. Kapitał własny	59
1.12. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych.....	60
1.13. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek	60
1.14. Zmiany istotnych wartości szacunkowych	61
1.15. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych	61
1.16. Odroczony podatek dochodowy	61
1.17. Przychody odsetkowe	62

1.18.	Transakcje z jednostkami powiązanymi	63
1.19.	Zatrudnienie	64
1.20.	Wynagrodzenia oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących	64

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

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

	31 marca 2017	31 grudnia 2016
Średni kurs eur/pln na dzień	4,2198	4,4240

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

Na dzień	31 marca 2017 w tys. PLN	31 marca 2017 w tys. EUR	31 grudnia 2016 w tys. PLN	31 grudnia 2016 w tys. EUR
Aktywa trwałe	180 688	42 819	188 464	42 600
Aktywa obrotowe	22 480	5 327	21 154	4 782
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	85 954	20 369	87 827	19 852
Zobowiązania długoterminowe	107 521	25 480	113 689	25 698
Zobowiązania krótkoterminowe	7 571	1 794	5 804	1 312
Liczba akcji w tys. szt.	4 130	4 130	4 130	4 130

Do przeliczenia danych skróconego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat i sprawozdania z innych całkowitych dochodów oraz do przeliczenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. oraz za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 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 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,2891	4,3559

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

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	4 337	1 011	4 375	1 004
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(7 717)	(1 799)	61	14
Zysk/ (strata) na działalności operacyjnej	(6 270)	(1 462)	2 438	560
Przychody / (koszty) finansowe netto	3 835	894	(1 931)	(443)
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	(2 435)	(568)	507	116
Zysk/ (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 054)	(479)	368	84
Zysk/ (strata) netto przypadający na właściciela jednostki dominującej	(1 878)	(438)	450	103
Inne całkowite dochody ogółem	-	-	138	32
Całkowite dochody ogółem	(2 054)	(479)	506	116

Podstawowy i rozwodniony zysk/ (strata) netto przypadający na jedną akcję w złotych i w euro (na właścicieli jednostki dominującej)	(0,45)	(0,11)	0,15	0,03
---	--------	--------	------	------

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

	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. w tys. EUR
Za okres				
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	1 435	335	2 308	530
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	19	4	880	202
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(1 838)	(429)	(1 999)	(459)
Przepływy środków pieniężnych netto razem	(384)	(90)	1 189	273

II. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.

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

	Nota	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Przychody ze sprzedaży	6	4 337	4 375
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	14	(7 717)	61
Pozostałe przychody	7	40	823
Zużycie materiałów i energii		(593)	(494)
Usługi obce		(1 165)	(1 156)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	8	(536)	(524)
Amortyzacja		(50)	(51)
Podatki i opłaty		(533)	(538)
Pozostałe koszty	9	(53)	(58)
Zysk/ (strata) na działalności operacyjnej		(6 270)	2 438
Przychody finansowe	10	4 611	4
Koszty finansowe	10	(776)	(1 935)
Przychody / (koszty) finansowe netto		3 835	(1 931)
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem		(2 435)	507
Podatek dochodowy	11	381	(139)
Zysk/(strata) netto		(2 054)	368
Zysk/(strata) netto za okres sprawozdawczy		(2 054)	368
Zysk/(strata) netto przypadający na:			
- właścicieli jednostki dominującej		(1 878)	450
- udziały niekontrolujące		(176)	(82)
Zysk/(strata) netto		(2 054)	368
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		-	(26)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	11	-	(31)
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy		-	138
Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy		(2 054)	506
Całkowite dochody przypadające na			
- właścicieli jednostki dominującej		(1 878)	588

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

- udziały niekontrolujące		(176)	(82)
Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy		(2 054)	506
Podstawowy zysk/ (strata) netto przypadający na jedną akcję w złotych (na właścicieli jednostki dominującej)	22	(0,45)	0,15
Rozwodniony zysk/ (strata) netto przypadający na jedną akcję w złotych (na właścicieli jednostki dominującej)		(0,45)	0,15

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	31 marca 2017	31 grudnia 2016
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	12	415	460
Wartości niematerialne i wartość firmy	13	76	80
Nieruchomości inwestycyjne	14	176 831	184 488
Inne długoterminowe aktywa finansowe	15	934	934
Inne inwestycje długoterminowe	16	1 898	1 990
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	534	512
Aktywa trwałe razem		180 688	188 464
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	4 435	2 723
Należności z tytułu podatku dochodowego	18	208	210
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	17 837	18 221
Aktywa obrotowe razem		22 480	21 154
AKTYWA RAZEM		203 168	209 618
PASYWA			
Kapitał własny	21		
Kapitał podstawowy		4 130	4 130
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowy		1 729	1 724
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(497)	(497)
Zyski zatrzymane		59 229	61 107
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		85 954	87 827
Kapitał udziałów niekontrolujących		2 122	2 298
Kapitał własny razem		88 076	90 125
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	8 982	9 430
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	23	97 549	103 095
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	24	990	1 164
Zobowiązania długoterminowe razem		107 521	113 689
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25	2 823	824
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	223	4 748	4 980
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		7 571	5 804
Zobowiązania razem		115 092	119 493
PASYWA RAZEM		203 168	209 618

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujący ch	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r.	4 130	21 363	1 724	(497)	61 107	87 827	2 298	90 125
Całkowite dochody za okres sprawozdawczy								
Zysk/ (strata) netto	-	-	-	-	(1 878)	(1 878)	(176)	(2 054)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	-	(1 878)	(1 878)	(176)	(2 054)
Wycena programu motywacyjnego	-	-	5	-	-	5	-	5
Kapitał własny na dzień 31 marca 2017 r.	4 130	21 363	1 729	(497)	59 229	85 954	2 122	88 076
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.	3 000	3 672	1 724	(555)	57 353	65 194	1 388	66 582
Całkowite dochody za okres sprawozdawczy								
Zysk/ (strata) netto	-	-	-	-	450	450	(82)	368
Inne całkowite dochody	-	-	-	138	-	138	-	138
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	138	450	588	(82)	506
Kapitał własny na dzień 31 marca 2016 r.	3 000	3 672	1 724	(417)	57 803	65 782	1 306	67 088

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres

	Nota	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem		(2 435)	507
Korekty			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		50	51
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych		(4 424)	172
Koszty finansowe		731	912
Strata z działalności inwestycyjnej		-	217
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		7 717	(61)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	20.1	(1 712)	(1 539)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		2 084	1 517
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		(174)	42
Wycena transakcji IRS		(142)	630
Pozostałe korekty		(188)	(51)
Podatek dochodowy zapłacony		(72)	(89)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		1 435	2 308
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy inwestycyjne		92	1 490
Przychody ze sprzedaży aktywów finansowych		-	1 490
Inne wpływy inwestycyjne		92	-
Wydatki inwestycyjne		(73)	(610)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(73)	(394)
Inne wydatki inwestycyjne		-	(216)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		19	880
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy finansowe		45	553
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		-	549
Inne wpływy finansowe		45	4
Wydatki finansowe		(1 883)	(2 552)
Splata kredytów i pożyczek	20.2	(1 156)	(1 621)
Odsetki zapłacone		(699)	(905)
Płatności leasingowe		(28)	(26)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(1 838)	(1 999)

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

Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów

Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej	(384)	1 189
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	18 221	1 494
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca	17 837	2 683

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

Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Opis organizacji Grupy

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

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

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

- działalność firm centralnych (headoffices) i holdingów (z wyłączeniem holdingów finansowych), organizacja i koordynowanie głównych procesów biznesowych oraz zarządzanie przedsiębiorstwem, w tym: planowanie i realizacja inwestycji oraz rozwoju Grupy, planowanie finansowe, podatkowe i controlling, obsługa 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.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych (zwanym łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”).

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

Na dzień 31 marca 2017 r. Jednostka Dominująca posiada bezpośredni lub pośredni udział w 10 jednostkach zależnych. Dziewięć z nich, tj.:

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

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

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

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 31 marca 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.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.*	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	Wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%	2013 r. metoda pełna

- 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.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna

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

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

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

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

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

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

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

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

1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

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

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	422 400	10,23%	795 300	11,70%
Roman Wąsikiewicz	357 090	8,65%	667 840	9,82%
Jacek Kłeczek	352 000	8,52%	662 750	9,75%
Krzysztof Szewczyk	352 000	8,52%	662 750	9,75%
Łukasz Wąsikiewicz	352 000	8,52%	662 750	9,75%
Beata Kłeczek	352 000	8,52%	662 750	9,75%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	352 000	8,52%	662 750	9,75%
Belancor J Kłeczek Sp. j.	184 000	4,46%	368 000	5,41%
Pozostali	1 406 510	34,06%	1 655 110	24,33%
	4 130 000	100%	6 800 000	100%

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

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

W dniu 26 kwietnia 2017 roku w ramach likwidacji majątku spółki Belancor, na dotychczasowych udziałowców spółki, zostało przez Belancor przeniesionych 1.344.000 akcji imiennych serii G, w wyniku czego spółce pozostało 184.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,46% kapitału zakładowego i dających łącznie prawo do 368.000 głosów stanowiących 5,41% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Akcjonariusze posiadający po tej transakcji akcje dające co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zostali wskazani w tabeli powyżej.

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

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirosław Koszany	182	0,0044%	182	0,0027%
Roman Wąsikiewicz	357 090	8,65%	667 840	9,82%

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek	352 000	8,52%	662 750	9,75%
Krzysztof Szewczyk	352 000	8,52%	662 750	9,75%
Łukasz Wąsikiewicz	352 000	8,52%	662 750	9,75%
Bogumił Tokarz	422 400	10,23%	795 300	11,70%

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

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

W dniu 26 kwietnia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Roman Wąsikiewicz otrzymał 168.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,07% kapitału zakładowego i dających łącznie 4,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Aktualną liczbę posiadanych przez Pana Romana Wąsikiewicza akcji oraz procent w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przedstawia powyższa tabela.

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

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

W dniu 26 kwietnia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Jacek Kłeczek otrzymał 168.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,07% kapitału zakładowego i dających łącznie 4,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Aktualną liczbę posiadanych przez Pana Jacka Kłeczka akcji oraz procent w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przedstawia powyższa tabela.

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

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

W dniu 26 kwietnia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Krzysztof Szewczyk otrzymał 168.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,07% kapitału zakładowego i dających łącznie 4,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Aktualną liczbę posiadanych przez Pana Krzysztofa Szewczyka akcji oraz procent w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przedstawia powyższa tabela.

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

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

W dniu 26 kwietnia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Łukasz Wąsikiewicz otrzymał 168.000 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,07% kapitału zakładowego i dających łącznie 4,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Aktualną liczbę posiadanych przez Pana Łukasza Wąsikiewicza akcji oraz procent w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przedstawia powyższa tabela.

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

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

W dniu 26 kwietnia 2017 roku w ramach likwidacji majątku Belancor Pan Bogumił Tokarz otrzymał 201.600 akcji imiennych serii G, stanowiących 4,88% kapitału zakładowego i dających łącznie 5,93% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Aktualną liczbę posiadanych przez Pana Bogumiła Tokarza akcji oraz procent w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przedstawia powyższa tabela.

2. Podstawy sporządzania skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Oświadczenie zgodności

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 marca 2017 roku, wyniki jej działalności za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2017 roku oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2017 roku.

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

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

2.2. Podstawy wyceny

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

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

2.3. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

2.4. Dokonane osądy i oszacowania

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

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

Kluczowe osądy oraz szacunki dokonywane przez Zarząd przy sporządzaniu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pozostały niezmiennie w stosunku do osądów i szacunków

przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 roku.

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

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

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

4. Płatności w formie akcji

Grupa ujmuje płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych zgodnie z MSSF 2. W przypadku transakcji wycenianych poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych Spółka ustala wartość godziwą przyznanych instrumentów kapitałowych na dzień wyceny. Wartość godziwa ustalana jest na podstawie cen rynkowych (jeśli są dostępne), biorąc pod uwagę terminy i warunki, na których instrumenty zostały przyznane.

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

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

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

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

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

5. Segmenty operacyjne

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 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 skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od ww. kontrahenta wyniosła za okres od 1 stycznia do 31 marca 2017 r. 466 tys. zł, co stanowi 11% przychodów Grupy.

6. Przychody ze sprzedaży

	Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości		4 335	4 372
Pozostałe		2	3
		4 337	4 375

7. Pozostałe przychody

	Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Odszkodowanie z umowy najmu		-	770
Pozostałe		40	53
		40	823

8. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

	Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Wynagrodzenia		(449)	(443)
Ubezpieczenia społeczne		(78)	(79)
Wycena programu motywacyjnego		(5)	-
Pozostałe świadczenia		(4)	(2)
		(536)	(524)

9. Pozostałe koszty

	Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Inne koszty rodzajowe		(36)	(35)
Pozostałe		(17)	(23)
		(53)	(58)

10. Przychody i koszty finansowe netto

	Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokat, pożyczek		45	4
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych		4 424	-
Wycena transakcji IRS		142	-
Przychody finansowe		4 611	4
Odsetki, w tym:			
- od kredytów i pożyczek		(695)	(772)
- leasingowe		(71)	(72)
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych		-	(172)
Wycena transakcji IRS		-	(630)
Zysk na sprzedaży akcji i strata z umorzenia certyfikatów inwestycyjnych		-	(217)
Pozostałe koszty finansowe		(10)	(72)
Koszty finansowe		(776)	(1 935)
Przychody / (Koszty) finansowe netto		3 835	(1 931)

11. Podatek dochodowy

11.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat

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

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Podatek dochodowy bieżący	(89)	(87)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	470	(52)
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	381	(139)

Efektywna stopa podatkowa

	%		%	
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	(2 435)		507	
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	16%*	395	(19%)	(96)
Pozostałe	-	(14)	(8%)	(43)
	16%	381	(27%)	(139)

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

Zarówno na dzień 31 marca 2017 r., jak i na dzień 31 grudnia 2016 r. nie wystąpiły zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Na dzień 31 marca 2017 r. wystąpiły należności z tytułu podatku dochodowego o wartości 208 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r. 210 tys. zł).

11.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

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

12. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2016 r.	119	1 228	44	-	1 391
Zwiększenia	4	-	-	-	4
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
Przeniesienie na rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
Przeniesienie na rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.03.2017 r.	123	1 228	44	-	1 395
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	(8)	(37)	-	-	(45)
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.03.2017 r.	(103)	(833)	(44)	-	(980)
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 31.03.2017 r.	20	395	-	-	415

Zabezpieczenia

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

Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 31 marca 2017 r. 395 tys. zł (na 31 grudnia 2016 r. 432 tys. zł).

Grupa nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych w ramach leasingu operacyjnego.

13. Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2016 r.	17	129	146
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2016 r.	17	129	146
Wartość brutto na dzień 01.01.2017 r.	17	129	146
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.03.2017 r.	17	129	146
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości			
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016 r.	-	(48)	(48)
Amortyzacja za okres	-	(18)	(18)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2016 r.	-	(66)	(66)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017 r.	-	(66)	(66)
Amortyzacja za okres	-	(4)	(4)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2017 r.	-	(70)	(70)
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 31.03.2017 r.	17	59	76

14. Nieruchomości inwestycyjne

14.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Stan na 1 stycznia	908	374
Nabycie	60	876
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	-	(342)
Stan na koniec okresu	968	908

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie:

a) na dzień 31 marca 2017 r. o wartości 968 tys. zł, z czego 796 tys. zł dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Sosnowiec II.

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według kosztu wytworzenia. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 r. (jak i w roku 2016) nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego uwzględniane w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

14.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Stan na 1 stycznia	183 580	179 144
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	-	342
Przekazanie nieruchomości	-	(97)
Zmiana wartości godziwej	(7 717)	4 218
Pozostałe zdarzenia	-	(27)
Stan na koniec okresu	175 863	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 czasu, 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 przez niezależnych specjalistów wynajętych przez Grupę posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych (na podstawie danych, nie dających się zaobserwować bezpośrednio - tzw. Poziom 3) na koniec roku obrotowego. Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2016 r. Na dzień 31 marca 2017 r. Zarząd dokonał aktualizacji wyceny wyłącznie w związku ze zmianą kursu EUR/PLN.

W okresie od 01 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. miała miejsce znacząca zmiana kursu EUR/PLN- spadek kursu z poziomu 4,4240 EUR/PLN do poziomu 4,2198 EUR/PLN tj. aprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR o 0,2042 PLN. Umocnienie PLN w stosunku do EUR miało bezpośredni wpływ na aktualizację wyceny nieruchomości, których wartość określana jest w walucie EUR. W związku z przeliczeniem wartości nieruchomości wyrażonej w EUR na PLN po kursie z dnia 31 marca 2017 r. rozpoznano spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 7.717 tys. zł.

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

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

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

Nieruchomości wynajmowane (wyceniane metodą dochodową):

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.03.2017 r.	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2016 r.	Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 305	28 625	Od € 3,72 do € 10,00 /m2 (€ 5,02 /m2)	8,0%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtangi)- obiekt magazynowo- biurowy	25 715	26 958	Od € 3,70 do € 10,00 /m2 (€ 4,14 /m2)	8,0%
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	64 250	67 357	Od € 1,80 do € 10,00 /m2 (€ 3,00 /m2)	8,0%
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko-Biała)- obiekt handlowy	42 290	44 337	Od € 4,00 do € 23,05 /m2 (€ 9,08 /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 (określonej w PLN przez rzeczoznawcę na dzień 31.12.2016 r.) 164.500 tys. zł są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

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

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.03.2017 r.	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2016 r.
Sosnowiec- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2016 r.	6 648	6 648
Targowisko	3 905	3 905
Żórawina	5 750	5 750

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

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

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

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

15. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 31 marca 2017 r. o wartości 934 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 934 tys. zł). Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus jest obecnie w likwidacji, w związku z czym ostatnia oficjalna wycena jego certyfikatów została dokonana na moment rozpoczęcia procesu likwidacji tj. na koniec 2016 r. Zarząd Spółki ocenia, że wartość godziwa certyfikatów na dzień 31 marca 2017 r. nie różni się od tej prezentowanej na dzień 31 grudnia 2016 r. i przyjmuje zatem wartość posiadanych certyfikatów na tym samym, niezmienionym poziomie.

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 marca 2017 r. 1.898 tys. zł (na 31 grudnia 2016 r. 1.990 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe

zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu).

17. Podatek odroczony

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

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

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Nieruchomości inwestycyjne	67	67	(10 269)	(11 402)	(10 202)	(11 335)
Różnice kursowe	26	203	(577)	-	(551)	203
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	684	687	(560)	(551)	124	136
Leasing finansowy	448	447	-	-	448	447
Pozostałe	157	182	(130)	(135)	27	47
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 706	1 584	-	-	1 706	1 584
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	3 088	3 170	(11 536)	(12 088)	(8 448)	(8 918)
Kompensata	(2 554)	(2 658)	2 554	2 658	-	-
Aktywa/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	534	512	(8 982)	(9 430)	(8 448)	(8 918)

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane w rachunku zysków lub strat.

	Wartość netto		Wartość netto	
	1 stycznia 2017 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	31 marca 2017 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(11 335)	1 133	-	(10 202)
Różnice kursowe	203	(754)	-	(551)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	136	(12)	-	124
Leasing finansowy	447	1	-	448
Pozostałe	47	(20)	-	27
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 584	122	-	1 706
	(8 918)	470	-	(8 448)

	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 tej straty. Na dzień 31 marca 2017 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto, które mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 10.163 tys. zł- w tym ujęty wynik podatkowy za pierwsze trzy miesiące roku 2017 (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 9.552 tys. zł).

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	954	808
Należności z tytułu podatków (za wyjątkiem podatku dochodowego), ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 608	1 844
Należność z tytułu podatku dochodowego	208	210
Pozostałe należności i inne aktywa	1 873	71
	4 643	2 933

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

19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Środki pieniężne w kasie	7	9
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	796	659
Lokaty krótkoterminowe	17 034	17 553
	17 837	18 221

20. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych	(146)	286
Zmiana stanu należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (za wyjątkiem podatku dochodowego)	236	93
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(1 802)	(1 918)
	(1 712)	(1 539)

20.2. Spłata kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Spłata rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych	(1 156)	(1 121)
Spłata pożyczek	-	(500)
	(1 156)	(1 621)

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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

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

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

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

Akcje zwykłe i uprzywilejowane

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

Program Motywacyjny

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło w związku z powyższym Uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii J z wyłączeniem prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A. Spółka wyemituje od 1 do 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J. Emisja warrantów subskrypcyjnych nastąpi w ramach trzech procesów emisyjnych uruchamianych kolejno po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017, 2018, 2019, w przypadku spełnienia się warunków określonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z Uchwałą w sprawie Programu Motywacyjnego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło Uchwałę 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 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 rozdawniczymi liczby akcji zwykłych dopiero w przyszłych okresach sprawozdawczych tj. najwcześniej za rok 2018, po dokonaniu przydziału warrantów uczestnikom Programu.

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

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

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

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

Grupa odnosi w koszty okresu skutki wyceny Programu Motywacyjnego. Na dzień 31 marca 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 do końca roku 2021 tj. 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 5 tys. zł rozpoznano w okresie od lutego do 31 marca 2017 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%, zmienność ceny akcji jednostki 30%.

Kapitał rezerwowy

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

W kapitale rezerwowym prezentowana jest wycena Programu Motywacyjnego.

Dywidenda

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

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

Na dzień 31 marca 2017 r. oraz na dzień 31 marca 2016 r. kalkulacja zysku/ (straty) netto przypadających na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk/ (stratę) netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	31 marca 2017 r.	31 marca 2016 r.
Zysk/ (strata) netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	(1 878)	450
Średnioważona liczba akcji (sztuki)	4 130 000	3 000 000
Zysk/ (strata) netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	(0,45)	0,15
rozwodniony	(0,45)	0,15

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

23.1. Zobowiązania długoterminowe

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Zabezpieczone kredyty	88 130	93 714
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 311	1 297
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 815	4 762
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 293	3 322
	97 549	103 095

23.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	4 627	4 859
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	121	121
	4 748	4 980

23.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok zapadalności	Wartość zobowiązania na 31.03.2017 r. (w tys. PLN)	Wartość zobowiązania na 31.12.2016 r. (w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	11 301	12 050
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	12 350	13 169
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	44 182	46 857

Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	24 924	26 497
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,5%	2020	3 605	3 565
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,5%	2020	1 210	1 197
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,5%	2020	1 311	1 297
Razem kredyty i pożyczki				98 883	104 632

23.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

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

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

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

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

W ramach wzajemnych zabezpieczeń umów kredytowych pomiędzy spółkami z Grupy występują następujące poręczenia:

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

23.5. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
do 1 roku	121	121
od 2 do 5 lat	400	424
powyżej 5 lat	2 893	2 898
	3 414	3 443

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego obejmują prawo wieczystego użytkowania gruntów o wartości księgowej 3.410 tys. zł na dzień 31 marca 2017 r. (3.410 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 r.) oraz środki transportu o wartości księgowej na dzień 31 marca 2017 r. 395 tys. zł (na 31 grudnia 2016 r.: 432 tys. zł).

24. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	990	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.

25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

25.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
do 1 roku	749	601

25.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 836	190
Zobowiązania inwestycyjne	-	16
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	238	17
	2 074	223

26. Instrumenty finansowe

26.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe

31 marca 2017 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Środki pieniężne	-	17 837	17 837
Pożyczki i należności:	1 898	4 643	6 541
- należności z tytułu dostaw i usług	-	4 643	4 643
- należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
- inne inwestycje długoterminowe	1 898	-	1 898
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	934	-	934
	2 832	22 480	25 312

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

Zobowiązania finansowe

31 marca 2017 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	(298)	(106)	(404)
- transakcja IRS	(298)	(106)	(404)
Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu:	(98 241)	(7 465)	(105 706)
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(2 585)	(2 585)
- zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(3 293)	(121)	(3 414)
- zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 126)	-	(6 126)
- zobowiązania kredytowe	(87 832)	(4 521)	(92 353)
- pozostałe zobowiązania	(990)	(238)	(1 228)
	(98 539)	(7 571)	(106 110)

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)

26.2. Wartość godziwa

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

- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, krótkoterminowe depozyty bankowe oraz krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów.
- Należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na ich krótkoterminowy charakter.
- Otrzymane pożyczki i kredyty bankowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na oprocentowanie zbliżone do zmiennego oprocentowania rynkowego dla jednostek o podobnym ratingu kredytowym.
- Instrumenty pochodne. Wartość bilansowa tych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (II poziom klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie zdyskontowanych spodziewanych przepływów pieniężnych z kontraktów w oparciu o rynkowe stopy procentowe obowiązujące na dzień bilansowy.

- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (III poziom klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie wartości aktywów netto, które obejmują przede wszystkim nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej.
- Inne inwestycje długoterminowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.

27. Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne na stópę procentową

W 2016 r. Grupa zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota transakcji wyniosła 6.065 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2021 r.) – ujemna wycena instrumentu na dzień 31 marca 2017 r. wynosiła 404 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.

28. Leasing operacyjny

28.1. Grupa jako leasingodawca

Grupa zawiera umowy leasingu operacyjnego związane z wynajmem powierzchni magazynowej i biurowej oraz handlowej. Umowy zawierane są na czas określony od 1 roku do 15 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności:

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

Na dzień 31 marca 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 42.187 tys. zł, z czego 13.956 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 23.444 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 4.787 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.

29. Przyszłe zobowiązania umowne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. Grupa nie posiada istotnych zobowiązań umownych z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych.

30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

30.1. 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 otrzymane pożyczki oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług:

Pożyczki otrzymane	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 311	1 297
	1 311	1 297
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Mirostaw Koszany "ProUp Consulting"	4	-
Walteo Sp. z o.o. SK	50	-
	54	-

29.2 Wartość transakcji z jednostkami powiązanymi

1 stycznia 2017 r. – 31 marca 2017 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	(14)
Walteo Sp. z o.o. SK	-	-	(92)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	(52)	-
Mirosław Koszany "ProUp Consulting"	-	-	(37)	-
	-	-	(181)	(14)

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. SK	-	-	(333)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	(207)	-
MK-Property Consulting	-	-	(115)	-
Belancor J.Kłęczek Spółka Jawna	2	-	-	-
	2	-	(655)	(64)

30.2. Transakcje z kadrą kierowniczą

Wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Wynagrodzenia i inne świadczenia	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Mirostaw Koszany	70	242
Roman Wąsikiewicz	122	455
	192	697

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

Wynagrodzenia i inne świadczenia	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
Jacek Kłeczek	67	269
Krzysztof Szewczyk	50	203
Łukasz Wąsikiewicz	6	25
Bogumił Tokarz	6	47
Łukasz Koterwa	6	25
Andrzej Hopko	2	-
	137	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 niektórych spółek z Grupy.

Dnia 24 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. i 20 czerwca 2016 r. – uchwały te oraz zasady realizacji Programu Motywacyjnego zostały opisane w nocie 21.

31. Struktura zatrudnienia

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

32. Zdarzenia po dniu bilansowym

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 Jednostka Dominująca objęła 4.000 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 4.000.000 zł, co stanowi 80% kapitału zakładowego nowej spółki. W dniu 23 maja 2017 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. zawarła umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w Radomiu przy ul. A. Struga o łącznej powierzchni 10.970 m² za kwotę 4.723 tys. zł brutto. Nieruchomość została przez Spółkę nabyta w celu realizacji nowego projektu inwestycyjnego polegającego na budowie parku handlowego o łącznej powierzchni 5.180 m². Równocześnie spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. podpisała w tym samym dniu umowę ze spółką Rembor General Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim (Wykonawca), której przedmiotem jest wykonanie projektów budowlanych zamiennych i wykonawczych, uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę i realizacja inwestycji obejmującej budowę parku handlowego w Radomiu przy ul. A. Struga. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy zostało ustalone na kwotę 11.030 tys. zł netto. Zakończenie całości prac wynikających z niniejszej umowy ma nastąpić w terminie do dnia 15 marca 2018 r.

III. Informacje uzupełniające

1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń w I kwartale 2017 r.

Nie wystąpiły istotne dokonania lub niepowodzenia.

W dniu 3 marca 2017 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. podpisała List intencyjny ze spółką AWBUD S.A. w Fugasówce, który wyrażał intencje stron w zakresie zawarcia umowy, której przedmiotem ma być realizacja przez AWBUD S.A. w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych inwestycji w postaci budowy hali nr 5 w Śląskim Centrum Logistycznym, zlokalizowanym przy ul. Orłąt Lwowskich w Sosnowcu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Negocjacje stron prowadzone na podstawie wyżej opisanego Listu intencyjnego zakończyły się podpisaniem z datą 11 kwietnia 2017 r. umowy pomiędzy stronami, której przedmiotem jest „wykonanie Projektów Budowlanych Zamiennych i Projektów Wykonawczych, uzyskanie Zamiennego Pozwolenia na Budowę i realizacja 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”. Wynagrodzenie AWBUD S.A. za wykonanie przedmiotu umowy zostało ustalone na kwotę 18.780 tys. zł netto. Zakończenie całości prac wynikających z umowy wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do dnia 30.11.2017 r.

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

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

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

Zarząd spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych SA nie publikował prognoz wyników finansowych na bieżący 2017 r.

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

Działalność Grupy Kapitałowej nie ma charakteru działalności sezonowej lub cyklicznej.

5. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty 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 marca 2017 r. nie wystąpiły zatem żadne zdarzenia dotyczące emisji, wykupu czy spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

6. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. nie wypłacała, ani nie deklarowała dywidendy do wypłaty.

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

W I kwartale 2017 r., ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie uczestniczyły w postępowaniu przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub wierzytelności spółek Grupy, których wartość stanowiła co najmniej 10% kapitałów własnych Jednostki Dominującej.

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

W I kwartale 2017 r. ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W I kwartale 2017 r. ani Jednostka Dominująca, ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki ani gwarancji.

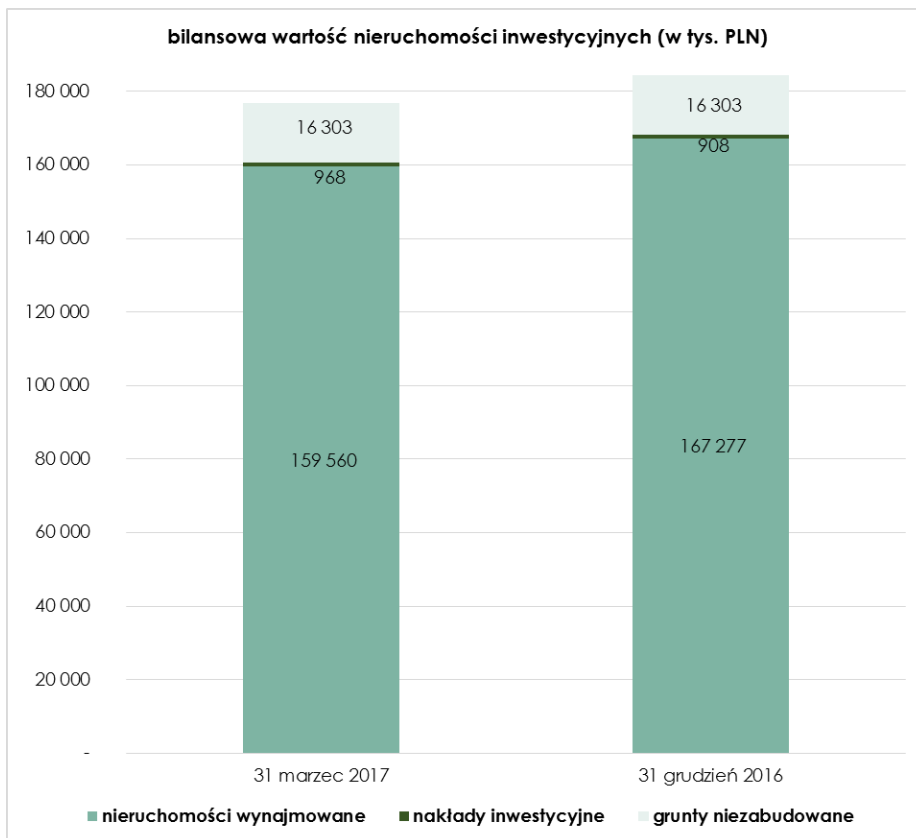
10. Inne informacje istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę

Wartość nieruchomości inwestycyjnych

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

Grupa zleca wyceny nieruchomości niezależnym rzeczoznawcom raz do roku. Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2016 r. Na dzień 31 marca 2017 r. Zarząd dokonał aktualizacji wyceny wyłącznie w związku ze zmianą kursu EUR/PLN.

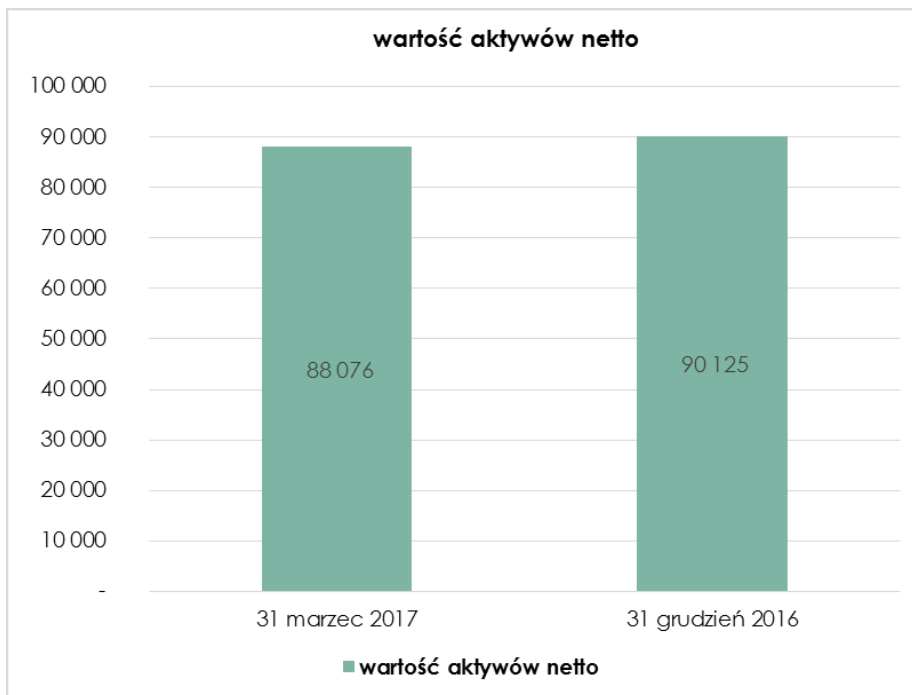
Nieruchomości wynajmowane wyceniane są metodą dochodową, natomiast nieruchomości niewynajmowane (np. niezabudowane grunty) - metodą porównawczą.



Wartość aktywów netto

Wartość aktywów netto na dzień 31 marca 2017 r. spadła w stosunku do dnia 31 grudnia 2016 r. o 2.049 tys. zł tj. o 2,3 %. Spadek ten jest spowodowany głównie stratą netto poniesioną w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 r. wynoszącą 2.054 tys. zł. Główną przyczyną wykazanej straty netto jest strata na wycenie nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 7.717 tys. zł, będącej konsekwencją umocnienia się na dzień 31 marca 2017 r. kursu EUR/PLN w stosunku do kursu z dnia 31 grudnia 2016 r. o 0,2042 PLN tj. o 4,6%. Grupa równocześnie wykazała dodatnie różnice kursowe w wysokości 4.424 tys. zł, które jednak nie zrekomensowały wyżej opisanej straty na wycenie nieruchomości. Bilansowe różnice kursowe powstają w Grupie głównie z tytułu wyceny do bieżącego kursu walutowego kredytów inwestycyjnych wyrażonych w walucie w euro, których wartość stanowi 58% wartości nieruchomości wynajmowanych i finansowanych tymi kredytami.

Spółka nie wypłacała w 2017 i w 2016 r. dywidendy.



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

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

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

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

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

	31 marca 2017	31 grudnia 2016	31 marca 2016
Średni kurs eur/pln na dzień	4,2198	4,4240	4,2684

Wybrane dane skróconego jednostkowego bilansu w przeliczeniu na euro:

	31 marca 2017 w tys. PLN	31 marca 2017 w tys. EUR	31 grudnia 2016 w tys. PLN	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 marca 2016 w tys. PLN	31 marca 2016 w tys. EUR
Na dzień						
Aktywa trwałe	66 225	15 694	65 014	14 696	65 351	15 310
Aktywa obrotowe	25 783	6 110	27 050	6 114	8 239	1 930
Kapitał własny	88 140	20 887	87 970	19 885	68 758	16 109
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 868	917	4 094	925	4 832	1 132
Liczba akcji w tys. szt.	4 130	4 130	4 130	4 130	3 000	3 000

Do przeliczenia danych skróconego jednostkowego rachunku zysków i strat oraz do przeliczenia skróconego jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. oraz za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 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 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,2891	4,3559

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

	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. w tys. PLN	od 1 od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. w tys. EUR
Za okres				
Przychody netto ze sprzedaży	687	160	709	163
Zysk ze sprzedaży	30	7	58	13
Przychody finansowe	202	47	252	58
Koszty finansowe	(23)	(5)	(55)	(13)
Zysk brutto	209	49	236	54
Zysk netto	165	39	186	43

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

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. w tys. EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(266)	(62)	(357)	(82)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(690)	(161)	1 361	312
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	26	6	(17)	(4)
Przepływy pieniężne netto razem	(930)	(217)	987	226

V. Kwartalna informacja finansowa- skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. za dzień i za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2017 r.

Wprowadzenie do kwartalnej informacji finansowej za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, jak również zgodnie z zasadami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

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

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując zasady rachunkowe w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2016. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Ponieważ nieodpłatne przekazywanie warrantów jako elementów Programu motywacyjnego kadry zarządzającej nie jest uregulowana przez przepisy polskiego prawa bilansowego, Spółka stosuje w tym zakresie przepisy międzynarodowe standardy rachunkowości. Spółka ujmuje płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych zgodnie z MSSF 2. W przypadku transakcji wycenianych poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych Spółka ustala wartość godziwą przyznanych instrumentów kapitałowych na dzień wyceny. Wartość godziwa ustalana jest na podstawie cen rynkowych (jeśli są dostępne), biorąc pod uwagę terminy i warunki, na których instrumenty zostały przyznane.

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

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

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

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

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

Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat za okres

	Nota	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi			
- w tym od jednostek powiązanych		684	706
Przychody netto ze sprzedaży produktów		687	709
Koszty działalności operacyjnej		(657)	(651)
Amortyzacja		(33)	(35)
Zużycie materiałów i energii		(21)	(16)
Usługi obce		(179)	(191)
Podatki i opłaty		(3)	(14)
Wynagrodzenia		(334)	(319)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(72)	(64)
Pozostałe koszty rodzajowe		(15)	(12)
Zysk ze sprzedaży		30	58
Pozostałe przychody operacyjne		5	-
Inne przychody operacyjne		5	-
Pozostałe koszty operacyjne		(5)	(19)
Inne koszty operacyjne		(5)	(19)
Zysk z działalności operacyjnej		30	39
Przychody finansowe		202	252
Odsetki	1.17	159	88
- w tym od jednostek powiązanych		115	88
Zysk ze zbycia inwestycji		-	164
Inne		43	-
Koszty finansowe		(23)	(55)
Odsetki		(23)	(27)
- w tym od jednostek powiązanych		(21)	(25)
Inne		-	(28)
Zysk brutto		209	236
Podatek dochodowy	1.15	(44)	(50)
Zysk netto		165	186

Skrócony jednostkowy bilans na dzień

		31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 marca 2016 r.
AKTYWA	Nota			
Aktywa trwałe		66 225	65 014	65 351
Wartości niematerialne i prawne	1.1	59	63	77
Inne wartości niematerialne i prawne		59	63	77
Rzeczowe aktywa trwałe	1.2	264	293	793
Środki trwałe		264	293	381
urządzenia techniczne i maszyny		19	27	52
środki transportu		245	266	329
Środki trwałe w budowie		-	-	412
Inwestycje długoterminowe		65 672	64 405	63 387
Nieruchomości		-	-	5 720
Długoterminowe aktywa finansowe	1.3	65 672	64 405	57 667
w jednostkach powiązanych	1.4	64 738	63 471	56 634
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		934	934	1 033
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		230	253	1 094
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.16	230	253	1 094
Aktywa obrotowe		25 783	27 050	8 239
Należności krótkoterminowe		1 391	1 161	438
Należności od jednostek powiązanych	1.6	1 377	886	432
z tytułu dostaw i usług		1 377	886	432
Należności od pozostałych jednostek		14	275	6
z tytułu dostaw i usług	1.7	6	7	6
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		8	268	
Inwestycje krótkoterminowe		24 362	25 865	7 163
Krótkoterminowe aktywa finansowe		24 362	25 865	7 163
w jednostkach powiązanych	1.9	7 755	8 328	6 170
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1.10	16 607	17 537	993
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		30	24	638
AKTYWA RAZEM		92 008	92 064	73 590

		31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 marca 2016 r.
PASYWA	Nota			
Kapitał własny		88 140	87 970	68 758
Kapitał zakładowy	1.11	4 130	4 130	3 000
Kapitał zapasowy		83 263	83 263	65 176
w tym nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji		21 363	21 363	
Pozostałe kapitały rezerwowe		5	-	-
Zysk z lat ubiegłych		577	-	396
Zysk netto		165	577	186
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		3 868	4 094	4 832
Rezerwy na zobowiązania		228	272	1 052
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.16	228	272	1 052
Zobowiązania długoterminowe		3 418	3 568	3 432
Wobec jednostek powiązanych	1.12	3 221	3 355	3 171
Wobec pozostałych jednostek	1.13	197	213	261
inne zobowiązania finansowe		197	213	261
Zobowiązania krótkoterminowe		222	254	348
Wobec jednostek powiązanych		-	-	118
inne		-	-	118
Wobec pozostałych jednostek		222	254	230
inne zobowiązania finansowe	1.13	66	65	63
z tytułu dostaw i usług		59	152	45
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		97	37	122
PASYWA RAZEM		92 008	92 064	73 590

Skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres

	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Kapitał własny na początek okresu	87 970	68 572	68 572
Kapitał zakładowy na początek okresu	4 130	3 000	3 000
Zmiany kapitału podstawowego			
zwiększenia (z tytułu)	-	1 130	-
-emisji akcji	-	1 130	-
Kapitał zakładowy na koniec okresu	4 130	4 130	3 000
Kapitał zapasowy na początek okresu	83 263	65 176	65 176
Zmiany kapitału zapasowego			
Zwiększenia (z tytułu)	-	18 087	-
-emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	17 691	-
-z podziału zysku	-	396	-
Kapitał zapasowy na koniec okresu	83 263	83 263	65 176
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-	-
Zwiększenia (z tytułu)	5	-	-
-wycena programu motywacyjnego	5	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	5	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	396	-
zwiększenia	577	-	396
zmniejszenia	-	(396)	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy	-	(396)	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	577	-	396
Wynik netto	165	577	186
zysk netto	165	577	186
Kapitał własny na koniec okresu	88 140	87 970	68 758
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	88 140	87 970	68 758

Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres

	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto	165	186
Korekty razem	(431)	(543)
Amortyzacja	33	35
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(43)	1
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(136)	(61)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	(138)
Zmiana stanu rezerw	(44)	15
Zmiana stanu należności	(230)	(341)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(33)	(48)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	17	(6)
Inne korekty	5	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(266)	(357)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	675	1 607
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	23
Z aktywów finansowych, w tym:	675	1 584
w jednostkach pozostałych	-	1 490
w jednostkach powiązanych	675	94
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	553	94
- odsetki	122	-
Wydatki	(1 365)	(246)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	(166)
Na aktywa finansowe	(1 365)	-
w jednostkach powiązanych	(1 365)	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	(80)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(690)	1 361
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	44	-
Inne wpływy finansowe	44	-
Wydatki	(18)	(17)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(16)	(15)
Odsetki	(2)	(2)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	26	(17)
Przepływy pieniężne netto razem	(930)	987
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(930)	987
Środki pieniężne na początek okresu	17 537	6
Środki pieniężne na koniec okresu	16 607	993

1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do kwartalnej informacji finansowej

1.1. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto		
01.01.2017	124	124
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
31.03.2017	124	124
Umorzenie		
01.01.2017	(61)	(61)
Zwiększenia	(4)	(4)
31.03.2017	(65)	(65)
Wartość netto		
01.01.2017	63	63
31.03.2017	59	59

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe

	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto				
01.01.2017	137	470	19	626
Zwiększenia	-	-	-	-
31.03.2017	137	470	19	626
Umorzenie				
01.01.2017	(110)	(204)	(19)	(333)
Zwiększenia	(8)	(21)	-	(29)
31.03.2017	(118)	(225)	(19)	(362)
Wartość netto				
01.01.2017	27	266	-	293
31.03.2017	19	245	-	264

Spółka na dzień 31.03.2017 roku wykazuje środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu w wartości netto 245 tys. zł.

1.3. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość brutto		
01.01.2017	64 405	64 405
Zwiększenia	1 267	1 267
31.03.2017	65 672	65 672
Wartość netto		
01.01.2017	64 405	64 405
31.03.2017	65 672	65 672

1.4. Długoterminowe aktywa finansowe

w jednostkach powiązanych	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 marca 2016 r.
Udziały lub akcje	61 404	60 154	54 358
Udzielone pożyczki	3 334	3 317	2 276
	64 738	63 471	56 634

Na dzień 31.03.2017 roku Spółka w ramach pozycji *Długoterminowe aktywa finansowe wobec jednostek powiązanych* wykazuje między innymi udzieloną pożyczkę w kwocie 550 tys. euro, tj. 2.322 tys. zł.

w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 marca 2016 r.
Inne długoterminowe aktywa finansowe	934	934	1 033
	934	934	1 033

1.5. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

Spółki zależne i stowarzyszone bezpośrednio

Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość księgowa udziałów	% posiadanych udziałów/ akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	14 796	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	14 557	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	15 313	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5 801	100%	100%

Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Kraków	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	1 055	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5 472	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	4 403	100%	100%
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	7	100%	100%

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/ (strata) netto za bieżący okres	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. *	14 794	560	-	(1 500)	13 854	876
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. *	14 556	602	-	(338)	14 820	824
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. *	15 311	1 661	513	(1 191)	16 294	1 443
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	5 800	(46)	-	720	6 474	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	1 050	4	33	(1 493)	(406)	138
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	1 800	(11)	4 496	(564)	5 721	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	4 400	(31)	-	(413)	3 956	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	5	7	617	36	665	3

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo- terminowe	Zobowiązania krótco- terminowe	Należności długo- terminowe	Należności krótco- terminowe	Aktywa razem
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. *	10 640	1 479	-	76	29 285
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. *	11 714	1 361	-	68	29 779
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. *	45 551	4 915	-	195	70 206
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	1 013	1 586	-	1 527	9 211
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	-	612	-	115	205
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	-	118	-	3	5 839
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	-	2	-	13	3 986
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	-	5 087	-	11	5 929

* Sprawozdanie finansowe spółki przygotowywane jest według przepisów Ustawy o rachunkowości. Zgodnie z przyjętymi przez spółkę zasadami rachunkowości, wycena nieruchomości do wartości godziwej dokonywana jest raz do roku na dzień bilansowy (w wyniku netto nie uwzględniono zatem zmiany wartości nieruchomości wynikającej ze zmiany kursu EUR/PLN).

Spółki zależne i stowarzyszone pośrednio

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

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Zysk/(strata) netto za bieżący okres	Kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe	Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny na dzień bilansowy	Przychody ze sprzedaży
Marathon 2 Sp. z o.o.	50	(88)	5	(1 889)	(1 922)	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	3 544	1 337	844	8 781	14 506	951

Nazwa Spółki	Zobowiązania długo-terminowe	Zobowiązania krótko-terminowe	Należności długo-terminowe	Należności krótko-terminowe	Aktywa razem
Marathon 2 Sp. z o.o.	6 125	5 762	-	2	10 011
Savia Karpaty Sp. z o.o. *	26 348	1 433	-	45	45 114

* Sprawozdanie finansowe spółki przygotowywane jest według przepisów Ustawy o rachunkowości. Zgodnie z przyjętymi przez spółkę zasadami rachunkowości, wycena nieruchomości do wartości godziwej dokonywana jest raz do roku na dzień bilansowy (w wyniku netto nie uwzględniono zatem zmiany wartości nieruchomości wynikającej ze zmiany kursu EUR/PLN).

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

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

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 marca 2016 r.
O okresie spłaty			
Nieprzeterminowane (bieżące)	299	238	286
Przeterminowane do 1 miesiąca	209	180	66
Przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	363	327	80
Przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	400	141	-
Przeterminowane powyżej 6 miesięcy	106	-	-
Stan należności netto	1 377	886	432

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

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 marca 2016 r.
O okresie spłaty			
Do 12 miesięcy	6	7	6
Przeterminowane powyżej 1 roku	369	369	369
	375	376	375

Stan należności brutto	375	376	375
Odpis aktualizujący wartość należności	(369)	(369)	(369)
Stan należności netto	6	7	6

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

	Pozostałe jednostki
01.01.2017	369
31.03.2017	369

1.9. Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 marca 2016 r.
Udzielone pożyczki	7 755	8 328	6 170

1.10. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 marca 2016 r.
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	32	31	26
Inne środki pieniężne	16 575	17 506	967
	16 607	17 537	993

1.11. Kapitał własny

Struktura własności kapitału zakładowego

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

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	422 400	10,23%	795 300	11,70%
Roman Wąsikiewicz	357 090	8,65%	667 840	9,82%
Jacek Kłeczek	352 000	8,52%	662 750	9,75%
Krzysztof Szewczyk	352 000	8,52%	662 750	9,75%
Łukasz Wąsikiewicz	352 000	8,52%	662 750	9,75%
Beata Kłeczek	352 000	8,52%	662 750	9,75%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	352 000	8,52%	662 750	9,75%
Belancor J Kłeczek Sp. j.	184 000	4,46%	368 000	5,41%
Pozostali	1 406 510	34,06%	1 655 110	24,33%
	4 130 000	100%	6 800 000	100%

Na dzień 31 marca 2017 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.030.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych. Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi.

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

Sądowego m.in. w zakresie zmiany wysokości i struktury kapitału zakładowego Spółki. Od tego momentu kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.130.000 zł i dzieli się na 4.130.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

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

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

Stan posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę zostały opisane w nocie 1.4 (str. 17) skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy BIK za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r., będącego elementem niniejszego raportu.

Program motywacyjny

Szczegółowe zasady, parametry oraz wartość wyceny Programu Motywacyjnego zostały opisane w nocie 21 (str.31) skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy BIK za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r., będącego elementem niniejszego raportu.

1.12. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	31.03.2017
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 3 lat	3 221

W pozycji *Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych* na dzień bilansowy Spółka wykazuje kwotę pożyczki otrzymanej od podmiotu powiązanego w wysokości 763 euro (3.221 tys. zł):

- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczki wg umowy 230 tys. euro (udzielono 204 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty listopad 2019 r., pozostało do spłaty 155 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami);
- od spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - kwota pożyczek wg umów 600 tys. euro (udzielono 569 tys. euro), oprocentowanie EURIBOR 6M + marża, termin spłaty listopad 2019 r., pozostało do spłaty 608 tys. euro (kapitał pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami).

1.13. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

Inne zobowiązania finansowe	31.03.2017
<i>Przypadające do spłaty</i>	
Powyżej 1 roku do 3 lat	98
Powyżej 3 do 5 lat	99
	197
<i>Przypadające do spłaty do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)</i>	66

1.14. Zmiany istotnych wartości szacunkowych

Na dzień	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 marca 2016 r.
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	5 720
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	934	934	1 033
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	230	253	1 094
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	228	272	1 052
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369

1.15. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

Za okres	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Podatek dochodowy bieżący	65	40	-
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	(21)	112	50
	44	152	50

1.16. Odroczonego podatek dochodowy

Na dzień	31 marca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	31 marca 2016 r.
Ujemne różnice przejściowe:			
Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań	208	196	126
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	614	614	515
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369
Różnice kursowe niezrealizowane	-	-	1
Koszty przesunięte do podatku na następny okres	19	119	-
Ujemne różnice przejściowe razem	1 210	1 298	1 011
Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:			
Strata podatkowa 2011 r. (ogółem)	-	8 952	8 952
Rozliczona/ przedawniona część straty podatkowej	-	(8 952)	(4 476)
Strata podatkowa 2011 r. do rozliczenia	-	-	4 476
Strata podatkowa 2013 r. (ogółem)	70	70	70
Rozliczona/ przedawniona część straty podatkowej	(70)	(35)	-
Strata podatkowa 2013 r. do rozliczenia	-	35	70

Strata podatkowa do marca 2016 r. (ogółem)	-	-	200
Strata podatkowa 2016 r. do rozliczenia	-	-	200
Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach	-	35	4 746
Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	230	253	1 094
Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	230	253	1 094
Dodatnie różnice przejściowe:			
Naliczone, a nieotrzymane odsetki od należności	1 157	1 178	894
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	4 640
Różnice kursowe niezrealizowane	43	-	-
Inne (przychody podatkowe roku następnego)	-	255	-
Dodatnie różnice przejściowe razem	1 200	1 433	5 534
Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	228	272	1 052
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	230	253	1 094
Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	228	272	1 052
W okresie	od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r.
Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	(112)	(50)
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	21	(112)	(50)

1.17. Przychody odsetkowe

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

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	
Pożyczki udzielone do jednostek powiązanych i należności własne	1	19	66	29	115
Odsetki od lokat bankowych	44	-	-	-	44
	45	19	66	29	159

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

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane o terminie płatności			Razem
		Do 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Powyżej 12 miesiący	
Pożyczki udzielone do jednostek powiązanych i należności własne	-	-	69	19	88

1.18. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Saldo rozrachunków na dzień 31 marca 2017 r.

	Należności (w tym pożyczki)	Zobowiązania (w tym pożyczki)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	329	654
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	77	2 567
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	3 725	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	12	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	5 086	-
BLK Property 1 Sp. z o.o.	117	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	565	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	2 555	-
	12 466	3 221

Przychody ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 r.

	Przychody ze sprzedaży	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	166	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	150	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	326	23
Savia Karpaty Sp. z o.o.	30	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych 6 Sp. z o.o.	-	52
BLK Property 1 Sp. z o.o.	-	1
Biuro Inwestycji Kapitałowych 5 Sp. z o.o.	-	2
Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o.	1	7
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	11	30
	684	115

Koszty ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 r.

	Zakup usług	Odsetki
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	(16)	(4)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	-	(17)
	(16)	(21)

1.19. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 r. wyniósł 12 osób (pracownicy umysłowi).

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

Wynagrodzenia członków Zarządu otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 r. 54 tys. zł (w całym roku 2016: 212 tys. zł):

- Mirosław Koszany 33 tys. zł (w 2016 r. 127 tys. zł),
- Roman Wąsikiewicz 21 tys. zł (w 2016 r. 85 tys. zł).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane od Spółki wyniosły w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 r. 32 tys. zł (w całym roku 2016: 124 tys. zł):

- Jacek Kłeczek 6 tys. zł (w 2016 r. 25 tys. zł),
- Krzysztof Szewczyk 6 tys. zł (w 2016 r. 25 tys. zł),
- Bogumił Tokarz 6 tys. zł (w 2016 r. 24 tys. zł),
- Łukasz Wąsikiewicz 6 tys. zł (w 2016 r. 25 tys. zł),
- Łukasz Koterwa 6 tys. zł (w 2016 r. 25 tys. zł),
- Andrzej Hopko 2 tys. zł.

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

Kraków, dnia 29 maja 2017 r.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu