



**BIURO INWESTYCJI
KAPITAŁOWYCH**



GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.

Spis treści

I.	Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.....	5
II.	Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	7
	Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat i sprawozdanie z innych całkowitych dochodów za okres 7	
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień	9
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	10
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres	11
	Informacja dodatkowa i noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
1.	Informacje ogólne	12
1.1.	Opis organizacji Grupy	12
1.2.	Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	14
1.3.	Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej	14
1.4.	Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę.....	15
2.	Podstawy sporządzania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
2.1.	Oświadczenie zgodności	15
2.2.	Podstawy wyceny.....	15
2.3.	Waluta funkcjonalna i prezentacyjna.....	15
2.4.	Dokonane osądy i oszacowania	15
3.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości.....	16
4.	Segmenty operacyjne.....	16
5.	Przychody ze sprzedaży	16
6.	Pozostałe przychody	17
7.	Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	17
8.	Pozostałe koszty.....	17
9.	Przychody i koszty finansowe netto	17
10.	Podatek dochodowy	18
10.1.	Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	18
10.2.	Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach	18
11.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	19
12.	Wartości niematerialne	20
13.	Nieruchomości inwestycyjne.....	20
13.1.	Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	20
13.2.	Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania.....	21

13.3. Nieruchomości niewynajmowane (prawo wieczystego użytkowania gruntów, grunty własne)	22
14. Inne długoterminowe aktywa finansowe	22
15. Podatek odroczony	22
15.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22
15.2. Straty podatkowe	24
16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24
18. Kapitał własny	24
19. Zysk przypadający na jedną akcję	26
20. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	26
20.1. Zobowiązania długoterminowe	26
20.2. Zobowiązania krótkoterminowe	27
20.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek	27
20.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe	27
20.5. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29
21.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29
21.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	29
22. Instrumenty finansowe	29
22.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych	29
22.2. Wartość godziwa	30
23. Instrumenty pochodne	30
24. Leasing operacyjny	30
24.1. Grupa jako leasingodawca	30
24.2. Grupa jako leasingobiorca	31
25. Przyszłe zobowiązania umowne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych	31
26. Transakcje z podmiotami powiązanymi	31
26.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązanymi	31
26.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązanymi	31
26.3. Transakcje z kadrą kierowniczą	32
27. Zdarzenia po dniu bilansowym	33
III. Informacje uzupełniające	34
1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń w III kwartale 2016 r.	34
2. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	34
3. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników ..	34

4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie	34
5. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	34
6. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	34
7. Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	35
8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawartych na warunkach innych niż rynkowe	35
9. Informacje o udzieleniu poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji	35
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	35
11. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	37
IV. Kwartałna informacja finansowa- skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za dzień i za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2016 r.....	38
Wprowadzenie do kwartalnej informacji finansowej za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.	38
Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat za okres.....	39
Jednostkowe kwartałne sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień	40
Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres	42
Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres.....	43
1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do kwartalnej informacji finansowej	44
1.1. Długoterminowe aktywa finansowe	44
1.2. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych	44
1.3. Zmiany istotnych wartości szacunkowych	45
1.4. Odroczony podatek dochodowy	45
1.5. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.....	46

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

Do przeliczenia danych skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r. przyjęto średni kurs NBP na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego:

	30 września 2016	31 grudnia 2015
Średni kurs eur/pln na dzień	4,3120	4,2615

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

	30 września 2016	30 września 2016	31 grudnia 2015	31 grudnia 2015
Na dzień	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Aktywa trwałe	183 758	42 615	182 831	42 903
Aktywa obrotowe	4 841	1 123	4 555	1 069
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	67 329	15 614	65 194	15 298
Zobowiązania długoterminowe	112 453	26 079	113 603	26 658
Zobowiązania krótkoterminowe	7 324	1 699	7 201	1 690
Liczba akcji w tys. szt.	3 000	3 000	3 000	3 000

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 2016 r. do 30 września 2016 r. oraz za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r. przyjęto średni kurs euro stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu sprawozdawczego:

	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.
Średni kurs eur/pln w danym okresie	4,3688	4,1585

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

	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.
Za okres	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	12 557	2 874	12 417	2 986
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	1 940	444	2 720	654
Zysk na działalności operacyjnej	7 561	1 731	7 309	1 758
Przychody / (koszty) finansowe netto	(4 781)	(1 094)	(129)	(31)
Zysk przed opodatkowaniem	2 780	636	7 180	1 727
Zysk netto z działalności kontynuowanej	2 115	484	6 376	1 533
Zysk netto przypadający na właściciela jednostki dominującej	2 010	460	6 215	1 495
Inne całkowite dochody ogółem	125	29	(2 704)	(650)
Całkowite dochody ogółem	2 240	513	3 571	859

Podstawowy i rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w złotych i w euro (na właścicieli jednostki dominującej)	0,67	0,15	2,07	0,50
---	------	------	------	------

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

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r. w tys. EUR	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r. w tys. PLN	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r. w tys. EUR
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	5 173	1 184	5 099	1 226
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	678	155	(7 041)	(1 693)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(5 833)	(1 335)	1 548	372
Przepływy środków pieniężnych netto razem	18	4	(394)	(95)

II. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.

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

	Nota	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 lipca 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.	od 1 lipca 2015 r. do 30 września 2015 r.
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	5	12 557	3 982	12 417	4 161
Pozostałe przychody	6	846	3	198	122
Zużycie materiałów i energii		(1 339)	(368)	(1 515)	(409)
Usługi obce		(2 812)	(816)	(2 752)	(888)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	7	(1 453)	(464)	(1 270)	(446)
Amortyzacja		(154)	(51)	(137)	(54)
Podatki i opłaty		(1 601)	(530)	(1 603)	(529)
Pozostałe koszty	8	(423)	(193)	(749)	(96)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	13	1 940	(4 375)	2 720	1 715
Zysk na działalności operacyjnej		7 561	(2 812)	7 309	3 576
Przychody finansowe	9	8	2 624	2 582	140
Koszty finansowe	9	(4 789)	(817)	(2 711)	(2 037)
Przychody / (koszty) finansowe netto		(4 781)	1 807	(129)	(1 897)
Zysk przed opodatkowaniem		2 780	(1 005)	7 180	1 679
Podatek dochodowy	10	(665)	208	(804)	(265)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		2 115	(797)	6 376	1 414
Działalność zaniechana					
Strata netto na działalności zaniechanej		-	-	(101)	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy		2 115	(797)	6 275	1 414
Zysk netto przypadający na:					
- właścicieli jednostki dominującej		2 010	(779)	6 215	1 322
- udziały niekontrolujące		105	(18)	60	92
Zysk netto		2 115	(797)	6 275	1 414
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		(41)	(8)	(673)	(116)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	10	(29)	1	128	22
Różnice kursowe z przeliczenia – reklasyfikacja w związku z likwidacją jednostki zagranicznej		-	-	(2 159)	-
Inne całkowite dochody ogółem		125	(7)	(2 704)	(94)

Całkowite dochody ogółem		2 240	(804)	3 571	1 320
Całkowite dochody przypadające na					
- właścicieli jednostki dominującej		2 135	(786)	3 511	1 228
- udziały niekontrolujące		105	(18)	60	92
Całkowite dochody ogółem		2 240	(804)	3 571	1 320
Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w złotych (na właścicieli jednostki dominującej)	19	0,67	(0,26)	2,07	0,44
Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w złotych (na właścicieli jednostki dominującej)		0,67	(0,26)	2,07	0,44
Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w złotych – działalność kontynuowana (na właścicieli jednostki dominującej)		0,67	(0,26)	1,98	0,44
Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w złotych – działalność kontynuowana (na właścicieli jednostki dominującej)		0,67	(0,26)	1,98	0,44

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	30 września 2016	31 grudnia 2015
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	504	645
Wartości niematerialne i wartość firmy	12	85	98
Nieruchomości inwestycyjne	13	182 152	179 518
Inne długoterminowe aktywa finansowe	14	1 017	2 570
Aktywa trwałe razem		183 758	182 831
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16	1 864	1 596
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	2 977	2 959
Aktywa obrotowe razem		4 841	4 555
AKTYWA RAZEM		188 599	187 386
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	18	3 000	3 000
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		3 672	3 672
Kapitał rezerwowy		1 724	1 724
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(430)	(555)
Zyski zatrzymane		59 363	57 353
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		67 329	65 194
Kapitał udziałów niekontrolujących		1 493	1 388
Kapitał własny razem		68 822	66 582
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	10 427	9 911
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20	102 026	103 692
Zobowiązania długoterminowe razem		112 453	113 603
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20	2 358	2 604
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	21	4 953	4 595
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		13	2
Zobowiązania krótkoterminowe razem		7 324	7 201
Zobowiązania razem		119 777	120 804
PASYWA RAZEM		188 599	187 386

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolują cych	Kapitał własny razem
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 rok sprawozdawczy									
Zysk netto	-	-	-	-	-	2 010	2 010	105	2 115
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	125	-	125	-	125
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	-	125	2 010	2 135	105	2 240
Kapitał własny na dzień 30 września 2016 r.	3 000	3 672	1 724	-	(430)	59 363	67 329	1 493	68 822
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2015 r.	3 000	3 672	1 756	2 159	-	52 782	63 369	13 022	76 391
Całkowite dochody za rok sprawozdawczy									
Zysk netto	-	-	-	-	-	6 215	6 215	60	6 275
Inne całkowite dochody	-	-	-	(2 159)	(545)	-	(2 704)	-	(2 704)
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	(2 159)	(545)	6 215	3 511	60	79 962
Zmiana składu Grupy	-	-	(32)	-	-	43	11	(9 981)	(9 970)
Kapitał własny na dzień 30 września 2015 r.	3 000	3 672	1 724	-	(545)	59 040	66 891	3 101	69 992

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres

	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	2 780	7 014
Korekty		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	154	308
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	1 198	(684)
Koszty finansowe	2 614	2 897
Strata z działalności inwestycyjnej	217	(85)
Odpisy aktualizujące aktywa obrotowe	-	42
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1 940)	(2 295)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(268)	682
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(50)	(1 238)
Różnice kursowe przeniesione z innych całkowitych dochodów	-	(2 150)
Pozostałe korekty	625	651
Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej	5 330	5 142
Podatek dochodowy zapłacony	(157)	(43)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 173	5 099
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy inwestycyjne	1 490	162
Przychody ze sprzedaży aktywów finansowych	1 490	-
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	85
Inne wpływy inwestycyjne	-	77
Wydatki inwestycyjne	(812)	(7 203)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	(76)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(812)	(7 127)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	678	(7 041)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy finansowe	549	8 609
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	549	8 609
Wydatki finansowe	(6 382)	(7 061)
Splata kredytów i pożyczek	(3 880)	(4 358)
Odsetki zapłacone	(2 423)	(2 590)
Płatności leasingowe	(79)	(113)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(5 833)	1 548
Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		
Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej	18	(394)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 959	3 747
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 września	2 977	3 353

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.

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 2016 r. do 30 września 2016 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”).

Jednostką Dominującą najwyższego szczebla jest Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Na dzień 30 września 2016 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 10 jednostek zależnych.

Na dzień 30 września 2016 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 wynajmie powierzchni zabudowanych nieruchomości.

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

Dnia 9 grudnia 2015 r. została zawieszona spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. W dniu 7 stycznia 2016 roku miała miejsce rejestracja spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

W 2015 r. zakończył się proces likwidacji spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych-2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w likwidacji wchodzącej w skład Grupy. Podmiot został wykreślony z Krajowego Rejestru Sądowego dnia 1 marca 2016 r.

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 30 września 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.

- na dzień 31 grudnia 2015 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

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

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

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

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

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

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 WZA	Udział w głosach na WZA
Belancor J Kłeczek Sp. j. (dawniej Belancor Sp. z o.o.)	3 000 000	72,64%	5 670 000	83,38%

Na dzień 30 września 2016 r. jedynym akcjonariuszem Spółki była spółka Belancor Sp. z o.o. W dniu 20 października 2016 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przekształcenie Belancor Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie w spółkę jawną, która działa pod firmą: Belancor J. Kłeczek spółka jawna. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA została o tym zdarzeniu poinformowana w dniu 9 listopada 2016 r.

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
Mirostaw Koszany	182	0,000044%	182	0,000027%
Roman Wąsikiewicz	5 090	0,0012%	5 090	0,00075%

Na dzień 30 września 2016 r. Członkowie Zarządu nie posiadali bezpośrednio żadnych akcji Spółki.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

2. Podstawy sporządzania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Oświadczenie zgodności

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 30 września 2016 roku, wyniki jej działalności za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2016 roku oraz przepływy pieniężne za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2016 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 2015 roku.

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

2.2. Podstawy wyceny

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

2.3. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

2.4. Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach uznawanych za racjonalne w danych okolicznościach

i stanowią podstawę do określenia wartości bilansowych aktywów i zobowiązań, które nie wynikają bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych.

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

Kluczowe osądy oraz szacunki dokonywane przez Zarząd przy sporządzaniu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pozostały niezmienione w stosunku do osądów i szacunków przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 roku.

Istotne obszary niepewności odnośnie dokonywanych szacunków oraz osądy dokonywane przez Zarząd przy zastosowaniu MSSF UE, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w nocie 13 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 2015.

Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2016 r. nie miały wpływu na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę Kapitałową.

4. Segmenty operacyjne

Zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są informacje o segmentach działalności, które zarządzający używają przy podejmowaniu decyzji operacyjnych. Segmenty operacyjne to elementy składowe jednostki, dla których dostępna jest oddzielna informacja finansowa, regularnie oceniana przez osoby podejmujące kluczowe decyzje odnośnie alokacji zasobów i oceniające działalność Grupy.

Na dzień 30 września 2016 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 30 września 2016 r. oraz w okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 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 śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od ww. kontrahenta wyniosła za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 r. 1.629 tys. zł, co stanowi 12% przychodów Grupy (w analogicznym okresie ubiegłego roku 1.592 tys. zł, 13% przychodów Grupy).

5. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 lipca 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.	od 1 lipca 2015 r. do 30 września 2015 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	12 552	3 981	12 402	4 151
Pozostałe	5	1	15	10
	12 557	3 982	12 417	4 161

6. Pozostałe przychody

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 lipca 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.	od 1 lipca 2015 r. do 30 września 2015 r.
Odszkodowanie z umowy najmu	770	-	-	-
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	-	85	85
Pozostałe	76	3	113	37
	846	3	198	122

7. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 lipca 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.	od 1 lipca 2015 r. do 30 września 2015 r.
Wynagrodzenia	(1 217)	(388)	(1 051)	(362)
Ubezpieczenia społeczne	(209)	(65)	(178)	(63)
Pozostałe świadczenia	(27)	(11)	(41)	(21)
	(1 453)	(464)	(1 270)	(446)

8. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 lipca 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.	od 1 lipca 2015 r. do 30 września 2015 r.
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-	(39)	(39)
Inne koszty rodzajowe	(119)	(34)	(122)	(40)
Przekazanie nieruchomości, przyłącza	(120)	-	(382)	-
Pozostałe	(184)	(159)	(206)	(17)
	(423)	(193)	(749)	(96)

9. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 lipca 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.	od 1 lipca 2015 r. do 30 września 2015 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokata, pożyczek	8	2	4	2
Różnice kursowe z przeliczenia przeniesione z innych całkowitych dochodów	-	-	2 150	-
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	-	2 529	388	-
Wycena transakcji IRS i forward	-	68	-	138
Pozostałe przychody finansowe	-	25	40	-
Przychody finansowe	8	2 624	2 582	140

Odsetki, w tym:				
- od kredytów i pożyczek	(2 291)	(748)	(2 274)	(782)
- leasingowe	(213)	(69)	(214)	(72)
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	(1 198)	-	-	(1 129)
Wycena transakcji IRS i forward	(752)	-	-	-
Pozostałe koszty finansowe	(335)	-	(223)	(54)
Koszty finansowe	(4 789)	(817)	(2 711)	(2 037)
Koszty finansowe netto	(4 781)	1 807	(129)	(1 897)

10. Podatek dochodowy

10.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat

Stawka podatku dochodowego, której podlegała działalność Grupy w roku 2015 i 2016 wynosiła 19%. Spółka przewiduje, iż w związku ze zmianą przepisów w Ustawie o CIT, niektóre ze spółek wchodzących w skład Grupy mogą od przyszłego roku podlegać opodatkowaniu stawką 15%.

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 lipca 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.	od 1 lipca 2015 r. do 30 września 2015 r.
Podatek dochodowy bieżący	178	52	21	2
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	487	(260)	783	263
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	665	(208)	804	265

	%		%		%		%	
Zysk przed opodatkowaniem	2 780		(1 005)		7 180		1 679	
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	19%	528	(19%)	(191)	19%	1 364	19%	319
Pozostałe	5%	137	(2%)	(17)	(8%)	(560)	(3%)	(54)
	24%	665	(21%)	(208)	11%	804	16%	265

10.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

Za okres	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 lipca 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.	od 1 lipca 2015 r. do 30 września 2015 r.
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat (+/-)	(29)	1	128	22
Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach	(29)	1	128	22

11. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto środków trwałych na dzień 1.01.2015 r.	1 263	9 242	211	983	688	21	12 408
Zwiększenia	-	-	59	541	-	-	600
Zmniejszenia	-	-	(34)	(244)	-	-	(278)
Zmniejszenia wynikające z wyjścia spółek z Grupy	(1 263)	(9 242)	(117)	(52)	(644)	(3)	(11 321)
Przeniesienie na środki trwałe	-	-	-	-	-	(18)	(18)
Wartość brutto na dzień 31.12.2015 r.	-	-	119	1 228	44	-	1 391
Wartość brutto środków trwałych na dzień 1.01.2016 r.	-	-	119	1 228	44	-	1 391
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie na środki trwałe	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30.09.2016 r.	-	-	119	1 228	44	-	1 391
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2015 r.	(94)	(731)	(114)	(799)	(517)	-	(2 255)
Zwiększenia	(14)	(115)	(59)	(137)	(33)	-	(358)
Zmniejszenia	-	-	34	244	-	-	278
Zmniejszenia wynikające z wyjścia spółek z Grupy	108	846	84	45	506	-	1 589
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2015 r.	-	-	(55)	(647)	(44)	-	(746)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2016 r.	-	-	(55)	(647)	(44)	-	(746)
Zwiększenia	-	-	(29)	(112)	-	-	(141)
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30.09.2016 r.	-	-	(84)	(759)	(44)	-	(887)
Wartość netto							
Na dzień 1.01.2015 r.	1 169	8 511	97	184	171	21	10 153
Na dzień 31.12.2015 r.	-	-	64	581	-	-	645
Na dzień 1.01.2016 r.	-	-	64	581	-	-	645
Na dzień 30.09.2016 r.	-	-	35	469	-	-	504

Zabezpieczenia

Na dzień 30 września 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. żadne rzeczowe aktywa trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia.

Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 30 września 2016 r.: 469 tys. zł (na 31 grudnia 2015 r.: 580 tys. zł).

12. Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2015 r.	17	108	125
Zwiększenia	-	21	21
Wartość brutto na dzień 31.12.2015 r.	17	129	146
Wartość brutto na dzień 01.01.2016 r.	17	129	146
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30.09.2016 r.	17	129	146
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości			
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2015 r.	-	(41)	(41)
Amortyzacja za okres	-	(7)	(7)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2015 r.	-	(48)	(48)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016 r.	-	(48)	(48)
Amortyzacja za okres	-	(13)	(13)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2016 r.	-	(61)	(61)
Wartość netto			
Na dzień 1.01.2015 r.	17	67	84
Na dzień 31.12.2015 r.	17	81	98
Na dzień 1.01.2016 r.	17	81	98
Na dzień 30.09.2016 r.	17	68	85

13. Nieruchomości inwestycyjne

13.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Stan na 1 stycznia	374	1 084
Nabywanie	791	4 771
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(211)	(4 739)
Wyjście spółek z Grupy	-	(742)
Stan na koniec okresu	954	374

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie:

a) Na dzień 31 grudnia 2015 r. o wartości 374 tys. zł., które w kwocie 300 tys. zł dotyczyły nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Sosnowiec II.

b) Na dzień 30 września 2016 r. o wartości 954 tys. zł., które w kwocie 770 tys. zł dotyczyły nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Sosnowiec II.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według kosztu wytworzenia. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 r. koszty finansowania zewnętrznego uwzględniane w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosły 7 tys. zł. Wartość aktywowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.: 145 tys. zł.

13.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Stan na 1 stycznia	179 144	194 667
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	211	4 739
Zmiana składu Grupy Kapitałowej	-	(18 656)
Przekazanie nieruchomości	(97)	-
Zmiana wartości godziwej	1 940	(1 606)
Stan na koniec okresu	181 198	179 144

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. 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 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 2015 r. Na dzień 30 września 2016 r. Zarząd dokonał aktualizacji wyceny w związku ze zmianą kursu EUR/PLN.

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 30 września 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

Nieruchomości wynajmowane (wyceniane metodą dochodową):

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.09.2016 r.	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2015 r.
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)	28 420	28 086
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)	26 752	26 440
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)	68 414	67 406
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)	42 590	42 190

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Bielsku – Białej o wartości na dzień 30 września 2016 r. 161.500 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 161.500 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

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

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 30.09.2016 r.	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2015 r.
Sosnowiec	5 737	5 737
Targowisko	3 685	3 685
Żórawina	5 600	5 600

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

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

14. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 30 września 2016 r. o wartości 1.016,9 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 1.885,4 tys. zł). W 2016 r. miało miejsce umorzenie część posiadanych przez Spółkę certyfikatów inwestycyjnych o wartości na dzień umorzenia 809,1 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa wykazywała również akcje spółki BIK Zarządzanie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 S.K.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. o wartości 684,4 tys. zł - akcje te zostały sprzedane w 2016 r.

15. Podatek odroczony

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Nieruchomości inwestycyjne	120	120	(13 970)	(13 105)	(13 850)	(12 985)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	143	-	(204)	-	(61)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	(32)	(175)	(32)	(175)
Leasing finansowy	566	568	-	-	566	568
Pozostałe	1 051	772	(426)	(327)	625	445
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 325	2 236	-	-	2 325	2 236
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	4 205	3 696	(14 632)	(13 607)	(10 427)	(9 911)
Kompensata	(4 205)	(3 696)	4 205	3 696	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	-	-	(10 427)	(9 911)	(10 427)	(9 911)

	Wartość netto			Wartość netto
	1 stycznia 2016 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	30 września 2016 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(12 985)	(865)	-	(13 850)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	-	(61)	-	(61)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(175)	143	-	(32)
Leasing finansowy	568	(2)	-	566
Pozostałe	445	209	(29)	625
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 236	89	-	2 325
	(9 911)	(487)	(29)	(10 427)

	Wartość netto			Wartość netto
	1 stycznia 2015 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	31 grudnia 2015 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(13 970)	985	-	(12 985)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	59	(59)	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(85)	(90)	-	(175)
Leasing finansowy	717	(149)	-	568
Pozostałe	629	(314)	130	445
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 317	(81)	-	2 236
	(10 333)	292	130	(9 911)

15.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty straty. Na dzień 30 września 2016 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto, które mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 12.233 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 11.770 tys. zł). Grupa dokonała weryfikacji możliwości odliczenia strat od przyszłych planowanych dochodów i ustaliła, iż istnieje niepewność związana z możliwością wykorzystania części strat podatkowych z lat ubiegłych w kwocie 1.400 tys. zł. Od tej części strat podatkowych Grupa nie rozpoznała aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	433	617
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	57	263
Pozostałe należności i inne aktywa	1 374	716
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 864	1 596

17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Środki pieniężne w kasie	6	10
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 598	2 219
Lokaty krótkoterminowe	373	730
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	2 977	2 959

Środki pieniężne w kwocie 1.805 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 1.465 tys. zł) stanowią zabezpieczenie spłaty części zabezpieczonych kredytów (patrz Nota 20).

18. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Liczba akcji na początku okresu	3 000 000	3 000 000
Liczba akcji na koniec okresu	3 000 000	3 000 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1	1
Kapitał zakładowy (w tys. zł)	3 000	3 000

Na dzień 30 września 2016 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 900.000 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych.

Jedynym akcjonariuszem Jednostki Dominującej na dzień 30 września 2016 r. jest spółka Belancor Sp. z o.o. (obecnie Belancor J.Kłeczek Sp. j.). W dniu 20 października 2016 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przekształcenie Belancor Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie w spółkę jawną, która

działa pod firmą: Belancor J. Kłeczek spółka jawna. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA została o tym zdarzeniu poinformowana w dniu 9 listopada 2016 r.

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

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

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

Akcje zwykłe i uprzywilejowane

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

Emisja akcji

Dnia 24 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały:

- w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji publicznej akcji serii I z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, w sprawie dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii I i praw do akcji serii I oraz zmiany Statutu. Emisja 1.130.000 akcji zwykłych serii I (o wartości nominalnej 1 zł każda) zostanie przeprowadzona w drodze oferty publicznej i akcje te zostaną wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki dojdzie do skutku w momencie subskrypcji akcji w drodze oferty publicznej, następnie złożenia przez Zarząd Spółki stosownego oświadczenia i wniosku o rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w maksymalnej wysokości o 1.130.000 zł i w efekcie rejestracji tego podwyższenia przez właściwy Sąd rejestrowy. Momentem podwyższenia kapitału zakładowego Spółki będzie wydanie postanowienia przez Sąd rejestrowy o wpisie podwyższenia w KRS.
- w sprawie ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki serii H i dematerializacji akcji Spółki serii H oraz upoważnienia Zarządu do złożenia akcji do depozytu.

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

Obecny kształt Uchwały wskazuje, że szczegółowe zasady realizacji Programu Motywacyjnego określać będzie Regulamin Programu Motywacyjnego, który zostanie uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółki w terminie do dnia 31 grudnia 2016 r. - regulamin ten będzie określał warunki konieczne do spełnienia w celu realizacji Programu, w tym parametry finansowe oraz wskazanie, którzy z pracowników będą objęci Programem. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło w związku z powyższym Uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii J z wyłączeniem prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A. Spółka wyemituje od 1 do 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J. Emisja warrantów subskrypcyjnych nastąpi w ramach trzech procesów emisyjnych uruchamianych kolejno po zatwierdzeniu

przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017, 2018, 2019, w przypadku spełnienia warunków określonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z Uchwałą w sprawie Programu Motywacyjnego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki 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.

Kapitał rezerwowy

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

Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą

Na dzień 30 września 2016 r. Grupa nie posiada jednostek działających za granicą.

Akcje własne

Spółka dominująca nie posiada akcji własnych.

Dywidenda

W 2016 r. i 2015 r. Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy.

19. Zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2016 r. oraz na dzień 30 września 2015 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	30 września 2016 r.	30 września 2015 r.
Zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	2 010	6 215
Średnioważona liczba akcji (sztuki)	3 000 000	3 000 000
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	0,67	2,07
rozwodniony	0,67	2,07

Nie zidentyfikowano instrumentów rozładniających liczbę akcji zwykłych w bieżącym okresie.

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

20.1. Zobowiązania długoterminowe

	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Zabezpieczone kredyty	92 685	93 900
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 282	6 352
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 709	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 350	3 440
Zobowiązania długoterminowe	102 026	103 692

20.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	4 710	4 357
Pożyczki od jednostek powiązanych	118	117
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	125	121
Zobowiązania krótkoterminowe	4 953	4 595

20.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 30.09.2016 r. (w tys. PLN)	Wartość zobowiązania na 31.12.2015 r. (w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	11 929	12 338
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	13 036	13 484
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	46 147	47 045
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	26 283	25 390
Pożyczka od Ł. Wąsikiewicz (uprzednio Akcjonariusz BIK S.A.)	PLN	6%	2016	118	117
Pożyczki od T. Kwolek *	PLN	5,5%	2020	3 526	-
Pożyczki od B. Dudzik *	PLN	5,5%	2020	1 183	-
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,5%	2020	1 282	6 352
Razem kredyty i pożyczki				103 504	104 726

* w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2015 r. pożyczki otrzymane od Pana T.Kwolkka i B.Dudzika wykazywane były zbiorczo w pozycji "Pożyczki od udziałowców Marathon 2 Sp. z o.o. W 2016 r. w/w Panowie przestali być udziałowcami w spółce Marathon 2 Sp. z o.o.

20.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

Wykazane w niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniu skonsolidowanym zabezpieczenia ustawione na majątku i zobowiązania warunkowe Grupy pozostały niezmiennie w stosunku do tych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2015 oraz w Prospekcie emisyjnym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.

Na dzień 30 września 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy 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.;

- 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.

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

- Biuro 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 7.041.300 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.
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA, do kwoty 3.070.000 euro (kwota kredytu 3.070.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. . przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 3.355.000 euro (kwota kredytu 3.355.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., i Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. . przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 11.520.000 euro (kwota kredytu 11.520.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o.

20.5. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
do 1 roku	124	121
od 2 do 5 lat	448	525
powyżej 5 lat	2 903	2 915
	3 475	3 561

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

21.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
do 1 roku	1 305	2 124

21.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	759	220
Zobowiązania inwestycyjne	40	12
Pozostałe zobowiązania	254	248
	1 053	480

22. Instrumenty finansowe

22.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

30 września 2016 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	(579)	(173)	(752)
- IRS	(579)	(173)	(752)
Środki pieniężne	-	2 977	2 977
Pożyczki i należności własne	-	1 864	1 864
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	1 017	-	1 017
Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu	(101 447)	(7 151)	(108 598)
	(101 009)	(2 483)	(103 492)

31 grudnia 2015 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Środki pieniężne	-	2 959	2 959
Pożyczki i należności własne	-	1 596	1 596
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 570	-	2 570
Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu	(103 692)	(7 199)	(110 891)
	(101 122)	(2 644)	(103 766)

Pozycje wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują instrumenty pochodne.

Pożyczki i należności obejmują przede wszystkim należności z tytułu dostaw i usług, należności z tytułu udzielonej pożyczki oraz pozostałe należności.

Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu obejmują zobowiązania z tytułu dostaw i usług, leasingu finansowego, pozostałe zobowiązania oraz kredyty i pożyczki.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży obejmują akcje i certyfikaty inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej.

22.2. 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.

23. Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne na stopę 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 30 września 2016 r. wynosiła (752) 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 2016 oraz 2015 roku nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

24. Leasing operacyjny

24.1. 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 30 września 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 46.701 tys. zł, z czego 11.446 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 24.254 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 11.001 tys. zł po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2015 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 57.033 tys. zł, z czego 13.740 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 30.541 zł w okresie od 2 do 5 lat, a 12.752 tys. zł po upływie 5 lat.

24.2. Grupa jako leasingobiorca

Na dzień 30 września 2016 r. Grupa nie wykazuje żadnego prawa użytkownika gruntu w leasingu, które nie byłoby zaliczane do nieruchomości inwestycyjnych.

25. Przyszłe zobowiązania umowne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. Grupa nie posiada zobowiązań umownych z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

26.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązanymi

Podmiotami powiązanymi są akcjonariusze Jednostki Dominującej i akcjonariusze/udziałowcy jednostek zależnych oraz podmioty zależne tychże udziałowców. Liczba tych jednostek jest ograniczona i brak jest znaczących relacji handlowych z tymi jednostkami. Salda rozrachunków obejmują jedynie udzielone i otrzymane pożyczki.

Salda rozrachunków z jednostkami powiązanymi dotyczą:

Pożyczki otrzymane	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Udziałowiec/y Marathon 2 Sp. z o.o.*	1 282	6 352
Ł. Wąsikiewicz (uprzednio Akcjonariusz BIK S.A)	118	117
	1 400	6 469

* w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2015 r. pożyczki otrzymane od Pana T.Kwolka i B.Dudzika wykazywane były zbiorczo w pozycji "Pożyczki od udziałowców Marathon 2 Sp. z o.o. W 2016 r. w/w Panowie przestali być udziałowcami w spółce Marathon 2 Sp. z o.o.

26.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązanymi

1 stycznia 2016 r. - 30 września 2016 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	43
Ł. Wąsikiewicz (uprzednio Akcjonariusz BIK S.A)	-	-	-	5
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	248	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	155	-
MK-Property Consulting	-	-	84	-
Belancor Sp. z o.o.	2	-	-	-
	2	-	487	48

1 stycznia 2015 r. - 31 grudnia 2015 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowcy Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	432
Ł. Wąsikiewicz (uprzednio Akcjonariusz BIK S.A)	-	-	-	18
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	386	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	214	-
MK-Property Consulting	-	-	135	-
Belancor Sp. z o.o.	2	-	-	-
BIK Zarządzanie Sp. z o.o. Projekt 1 SKA	-	40	-	-
	2	40	735	450

26.3. Transakcje z kadrą kierowniczą

Wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia członków Zarządu Jednostki Dominującej i jednostek zależnych w okresie od stycznia do września 2016 r. wyniosły 523 tys. zł - z tytułu umów o pracę, zlecenie oraz w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (w analogicznym okresie roku 2015 wyniosły 597 tys. zł).

Wynagrodzenia i inne świadczenia	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Mirostaw Koszany	184	202
Roman Wąsikiewicz	339	395
	523	597

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej i jednostek zależnych wyniosło w okresie od stycznia do września 2016 r. 429 tys. zł - z tytułu umów o pracę, zlecenie oraz w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (w okresie od stycznia do września 2015 r. 351 tys. zł).

Wynagrodzenia i inne świadczenia	30 września 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Jacek Kłeczek	201	190
Krzysztof Szewczyk	151	133
Łukasz Wąsikiewicz	18	-
Bogumił Tokarz	40	22
Łukasz Koterwa	19	6
	429	351

Pożyczki udzielone członkom Zarządów i organów nadzoru

W 2016 r. i 2015 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy Kapitałowej oraz ich małżonkom, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia lub związanym z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobami zarządzającymi lub będącymi w organach nadzorczych jednostki dominującej lub spółek Grupy Kapitałowej, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub współnikami). Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie udzielały też powyższym osobom zaliczek, gwarancji czy poręczeń.

Programy motywacyjne kadry kierowniczej

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

Dnia 24 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. i 20 czerwca 2016 r.– uchwały te zostały opisane w nocie 18.

27. Zdarzenia po dniu bilansowym

W III kwartale 2016 r. Spółka podpisała umowę z Domem Maklerskim Banku Ochrony Środowiska S.A. na wsparcie w przeprowadzeniu pierwszej publicznej oferty Spółki. W listopadzie br. oferta zakończyła się sukcesem. W jej ramach przydzielono inwestorom wszystkie z oferowanych 1.130.000 nowych akcji serii I. Z tego Inwestorom Indywidualnym przydzielono 200 tys. akcji (ok. 17,7%). Stopa redukcji w transzy Inwestorów Indywidualnych wyniosła 9,11%. Z kolei Inwestorzy Instytucjonalni objęli 930 tys. akcji (ok. 82,3%) w pełni wyczerpując pulę oferowanych im walorów. Objęte przez inwestorów akcje stanowią łącznie 27,4% podwyższonego kapitału zakładowego Spółki. Po podwyższeniu kapitału, będzie się on dzielił na 4,13 mln akcji. Akcje w IPO były sprzedawane po 18 zł, to oznacza, że wartość oferty wyniosła 20,34 mln zł brutto. Pozyskane środki zostaną przeznaczone na realizację zaplanowanych inwestycji magazynowych i handlowych.

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

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

Akcje serii A są uprzywilejowane co do prawa głosu w ten sposób, że na każdą akcję przypada 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Akcje serii G są uprzywilejowane co do prawa głosu w ten sposób, że na każdą akcję przypada 2 głosy na Walnym Zgromadzeniu. Po zarejestrowaniu zmiany wysokości i struktury kapitału zakładowego z akcjami Emitenta związane jest prawo do łącznie 6.800.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

III. Informacje uzupełniające

1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń w III kwartale 2016 r.

Nie wystąpiły istotne dokonania lub niepowodzenia.

W dniu 22 lipca 2016 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. zawarła ze spółką zależną Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (jako kupującym) umowę sprzedaży warunkowej, której przedmiotem jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w Sosnowcu przy ulicy Orłąt Lwowskich, składającej się z działki numer 4076/2, dla której prowadzona jest księga wieczysta KA1S/00086032/8. Cena sprzedaży została ustalona w kwocie 7.035.600,00 zł brutto (5.720.000 zł netto). Umowa została zawarta pod warunkiem, że Prezydent Miasta Sosnowiec nie wykona prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami. Przyrzeczona umowa sprzedaży została zawarta w dniu 8 listopada 2016 roku.

2. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone 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 2016 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 2016 r. do 30 września 2016 r. nie wystąpiły zatem żadne zdarzenia dotyczące emisji, wykupu czy spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

6. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych SA w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. nie wypłacała, ani nie deklarowała dywidendy do wypłaty.

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

W III kwartale 2016 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 powiązаныmi zawartych na warunkach innych niż rynkowe

W III kwartale 2016 r. ani Jednostka Dominująca ani pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W III kwartale 2016 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

Pozwolenie na budowę

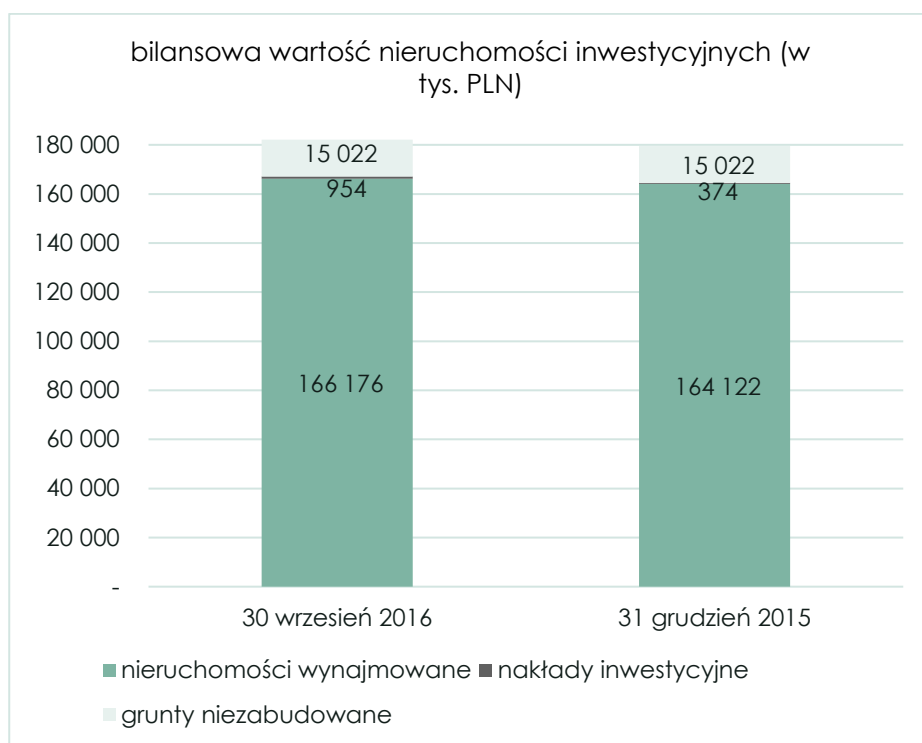
W III kwartale 2016 r. spółka z Grupy Kapitałowej uzyskała pozwolenie na budowę dla niezabudowanego gruntu w Sosnowcu, co umożliwi jej rozpoczęcie realizacji inwestycji rozbudowy Centrum Logistycznego w Sosnowcu.

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.

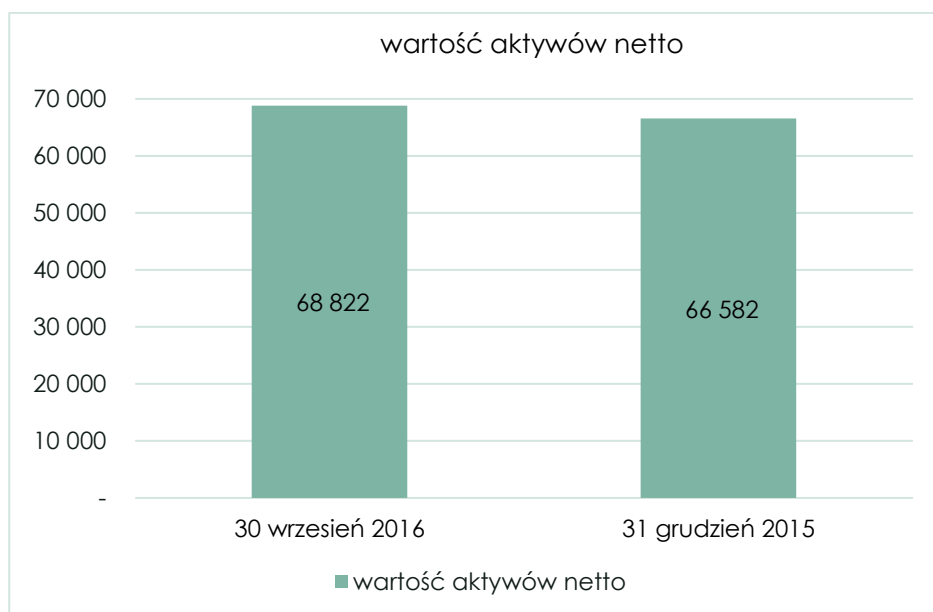
Grupa zleca wyceny nieruchomości niezależnym rzeczoznawcom raz do roku. Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2015 r. Na dzień 30 września 2016 r. Zarząd dokonał aktualizacji wyceny w związku ze zmianą kursu EUR/PLN.

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



Wartość aktywów netto

Wartość aktywów netto na dzień 30 września 2016 r. wzrosła w stosunku do dnia 31 grudnia 2015 r. o 2.240 tys. zł. Wzrost ten jest spowodowany dodatnim wynikiem na bieżącej działalności Grupy – osiągnięty zysk netto na poziomie 2.115 tys. zł oraz zysk wykazanych w ramach innych całkowitych dochodów na poziomie 125 tys. zł. Spółka nie wypłacała w 2016 r. dywidendy.



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

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

- Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych
- Zmiany kursów walutowych
- Wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych wyrażonych w walucie euro z tytułu zmiany kursu waluty
- Zmiana stóp procentowych oraz wycena i realizacja instrumentów pochodnych
- Poziom wynajmu powierzchni magazynowych
- Rozpoczęcie realizacji inwestycji magazynowych i handlowych z wykorzystaniem środków pozyskanych w ramach IPO Spółki.

IV. Kwartalna informacja finansowa- skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za dzień i za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2016 r.

Wprowadzenie do kwartalnej informacji finansowej za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Biuro inwestycji Kapitałowych S.A. za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 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.

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

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 2015. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat za okres

	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 lipca 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.	od 1 lipca 2015 r. do 30 września 2015 r.
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi				
- w tym od jednostek powiązanych	1 842	551	1 698	670
Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 847	552	1 699	670
Koszty działalności operacyjnej	(1 644)	(478)	(1 358)	(482)
Amortyzacja	(105)	(35)	(70)	(38)
Zużycie materiałów i energii	(57)	(13)	(58)	(26)
Usługi obce	(351)	(79)	(279)	(84)
Podatki i opłaty	(42)	(13)	(55)	(15)
Wynagrodzenia	(855)	(268)	(679)	(237)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(180)	(58)	(165)	(66)
Pozostałe koszty rodzajowe	(54)	(12)	(52)	(16)
Zysk ze sprzedaży	203	74	341	188
Pozostałe przychody operacyjne	19	-	231	-
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	213	-
Inne przychody operacyjne	19	-	18	-
Pozostałe koszty operacyjne	(19)	-	(7)	-
Inne koszty operacyjne	(19)	-	(7)	-
Zysk z działalności operacyjnej	203	74	565	188
Przychody finansowe	432	113	339	102
Dywidendy i udziały w zyskach	-	-	40	-
- w tym od jednostek powiązanych	-	-	40	-
Odsetki	268	89	293	100
- w tym od jednostek powiązanych	266	89	291	98
Zysk ze zbycia inwestycji	164	-	-	2
Inne	-	24	6	-
Koszty finansowe	(133)	(34)	(192)	(124)
Odsetki	(80)	(25)	(97)	(33)
- w tym od jednostek powiązanych	(73)	(23)	(92)	(31)
Inne	(53)	(9)	(95)	(91)
Zysk brutto	502	153	712	166
Podatek dochodowy	(101)	(31)	(120)	(35)
Zysk netto	401	122	592	131

Jednostkowe kwartalne sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

		30 września 2016	30 czerwca 2016	31 grudnia 2015	30 września 2015
AKTYWA	Nota				
Aktywa trwałe		65 667	65 649	66 639	66 901
Wartości niematerialne i prawne		68	72	81	86
Inne wartości niematerialne i prawne		68	72	81	86
Rzeczowe aktywa trwałe		1 090	1 003	711	710
Środki trwałe		320	350	411	444
urządzenia techniczne i maszyny		33	42	61	72
środki transportu		287	308	350	372
Środki trwałe w budowie		770	653	300	266
Inwestycje długoterminowe		63 432	63 483	64 717	64 701
Nieruchomości		5 720	5 720	5 720	5 730
Długoterminowe aktywa finansowe	1.1	57 712	57 763	58 997	58 971
w jednostkach powiązanych		56 695	56 737	56 612	57 075
w pozostałych jednostkach		1 017	1 026	2 385	1 896
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 077	1 091	1 130	1 404
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.4	1 077	1 091	1 130	1 404
Aktywa obrotowe		8 147	8 116	6 814	7 109
Należności krótkoterminowe		724	496	97	453
Należności od jednostek powiązanych	1.5	718	490	91	447
z tytułu dostaw i usług		718	490	91	437
inne		-	-	-	10
Należności od pozostałych jednostek		6	6	6	6
z tytułu dostaw i usług		6	6	6	6
Inwestycje krótkoterminowe		6 741	6 973	6 121	6 133
Krótkoterminowe aktywa finansowe		6 741	6 973	6 121	6 133
w jednostkach powiązanych		6 361	6 240	6 115	6 104
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		380	733	6	29
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		682	647	596	523
AKTYWA RAZEM		73 814	73 765	73 453	74 010

GRUPA KAPITAŁOWA BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych o ile nie zaznaczono inaczej)

		30 września 2016	30 czerwca 2016	31 grudnia 2015	30 września 2015
PASYWA					
Kapitał własny		68 973	68 851	68 572	68 768
Kapitał zakładowy		3 000	3 000	3 000	3 000
Kapitał zapasowy		65 572	65 572	65 176	65 176
Zysk netto		401	279	396	592
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		4 841	4 914	4 881	5 242
Rezerwy na zobowiązania		1 086	1 069	1 038	1 024
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.4	1 086	1 069	1 038	1 024
Zobowiązania długoterminowe		3 477	3 556	3 419	3 651
Wobec jednostek powiązanych	1.5	3 248	3 311	3 143	3 359
Wobec pozostałych jednostek		229	245	276	292
inne zobowiązania finansowe		229	245	276	292
Zobowiązania krótkoterminowe		278	289	424	567
Wobec jednostek powiązanych	1.5	118	120	117	356
inne		118	120	117	356
Wobec pozostałych jednostek		160	169	307	211
inne zobowiązania finansowe		65	64	62	62
z tytułu dostaw i usług		28	20	178	67
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		67	83	67	82
inne		-	2	-	-
PASYWA RAZEM		73 814	73 765	73 453	74 010

Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres

	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.
Kapitał własny na początek okresu	68 572	68 176	68 176
Kapitał zakładowy na początek okresu	3 000	3 000	3 000
Kapitał zakładowy na koniec okresu	3 000	3 000	3 000
Kapitał zapasowy na początek okresu	65 176	55 942	55 942
Zmiany kapitału zapasowego			
zwiększenia	396	9 234	9 234
-z podziału zysku	396	9 234	9 234
Kapitał zapasowy na koniec okresu	65 572	65 176	65 176
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	396	9 234	9 234
zmniejszenia	(396)	(9 234)	(9 234)
- przeniesienie na kapitał zapasowy	(396)	(9 234)	(9 234)
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-
Wynik netto	401	396	592
zysk netto	401	396	592
Kapitał własny na koniec okresu	68 973	68 572	68 768
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	68 973	68 572	68 768

Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres

	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	401	592
Korekty razem	(923)	(498)
Amortyzacja	105	70
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	10	(6)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(188)	(236)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(122)	(119)
Zmiana stanu rezerw	48	56
Zmiana stanu należności	(626)	(73)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(117)	(7)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(33)	(183)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(522)	94
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	1 607	226
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	23	103
Z aktywów finansowych, w tym:	1 584	123
w jednostkach powiązanych	1 490	-
w pozostałych jednostkach	94	123
- zbycie aktywów finansowych	-	7
- dywidendy i udziały w zyskach	-	30
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	94	83
- odsetki	-	3
Wydatki	(657)	(511)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(527)	(97)
Inne wydatki inwestycyjne	(130)	(414)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	950	(285)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	2	-
Inne wpływy finansowe	2	-
Wydatki	(56)	(43)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(45)	(28)
Odsetki	(11)	(15)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(54)	(43)
Przepływy pieniężne netto razem	374	(234)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	374	(234)
Środki pieniężne na początek okresu	6	263
Środki pieniężne na koniec okresu	380	29

1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do kwartalnej informacji finansowej

1.1. Długoterminowe aktywa finansowe

w jednostkach powiązanych	30 września 2016 r.	30 czerwca 2016 r.	31 grudnia 2015 r.	30 września 2015 r.
Udziały lub akcje	54 359	54 359	54 359	54 854
Udzielone pożyczki	2 336	2 378	2 253	2 221
	56 695	56 737	56 612	57 075
w jednostkach pozostałych	30 września 2016 r.	30 czerwca 2016 r.	31 grudnia 2015 r.	30 września 2015 r.
Udziały lub akcje	-	-	500	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe	1 017	1 026	1 885	1 896
	1 017	1 026	2 385	1 896

1.2. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

Spółki zależne i stowarzyszone bezpośrednio

Nazwa Spółki	Siedziba	Wartość udziałów	% posiadanych udziałów/akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym	Zysk/(Strata) netto za ostatni rok obrotowy	Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Kraków	14 796	100%	100%	494	11 746
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Kraków	14 557	100%	100%	218	12 909
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Kraków	15 313	100%	100%	2 300	15 825
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Kraków	6	100%	100%	0	5
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Kraków	1 055	100%	100%	63	(341)
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Kraków	5 472	100%	100%	(24)	5 644
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Kraków	3 153	100%	100%	(100)	2 663
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Kraków	7	100%	100%	84	622

Spółki zależne i stowarzyszone pośrednio

Nazwa Spółki	Siedziba	Wartość udziałów	% posiadanych udziałów/akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym	Zysk/(Strata) netto za ostatni rok obrotowy	Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 r.
Marathon 2 Sp. z o.o.	Kraków	24*	47%*	47%*	(349)	(1 396)
Savia Karpaty Sp. z o.o.	Kraków	7 401*	47%*	47%*	(2 151)	11 338

*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.

1.3. Zmiany istotnych wartości szacunkowych

Na dzień	30 września 2016 r.	30 czerwca 2016 r.	31 grudnia 2015 r.	30 września 2015 r.
Nieruchomości inwestycyjne	5 720	5 720	5 720	5 730
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	1 017	1 026	2 385	1 896
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 077	1 091	1 130	1 404
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 086	1 069	1 038	1 024
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369	369

1.4. Odroczonego podatek dochodowy

Na dzień	30 września 2016 r.	30 czerwca 2016 r.	31 grudnia 2015 r.	30 września 2015 r.
Ujemne różnice przejściowe:				
Naliczone, a niezapłacone odsetki od zobowiązań	171	155	101	89
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	531	522	870	860
Odpisy aktualizujące wartość należności	369	369	369	369
Różnice kursowe niezrealizowane	11	34	-	-
Koszty przesunięte do podatku na następny rok	-	-	63	-
Ujemne różnice przejściowe razem	1 082	1 080	1 403	1 318
Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:				
Strata podatkowa 2011 r. (ogółem)	8 952	8 952	8 952	8 952
Rozliczona/ przedawniona część straty podatkowej	(4 476)	(4 476)	(4 476)	(2 952)
Strata podatkowa 2011 r. do rozliczenia	4 476	4 476	4 476	6 000
Strata podatkowa 2013 r. (ogółem)	70	70	70	70
Strata podatkowa 2013 r. do rozliczenia	70	70	70	70
Strata podatkowa do czerwca 2016 r.(ogółem)	-	118	-	-
Strata podatkowa 2016 r. do rozliczenia	-	118	-	-
Strata podatkowa do września 2016 r.(ogółem)	41	-	-	-
Strata podatkowa 2016 r. do rozliczenia	41	-	-	-

Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach	4 587	4 664	4 546	6 070
Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 077	1 091	1 130	1 404
Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 077	1 091	1 130	1 404
Dodatnie różnice przejściowe:				
Naliczone, a nieotrzymane odsetki od należności	1 073	987	821	733
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	4 640	4 640	4 640	4 650
Różnice kursowe niezrealizowane	-	-	-	6
Dodatnie różnice przejściowe razem	5 713	5 627	5 461	5 389
Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 086	1 069	1 038	1 024
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 077	1 091	1 130	1 404
Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 086	1 069	1 038	1 024
W okresie	od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.	od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.	od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r.
Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(101)	(70)	(401)	(114)
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	(101)	(70)	(401)	(114)

1.5. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Saldo rozrachunków na dzień 30 września 2016 r.

Na dzień	Należności z tytułu pożyczek	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu pożyczek
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	11	216	660
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	11	49	2 588
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	2 353	444	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	51	-	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	526	-	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	99	-	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	665	-	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	4 981	-	-
Ł. Wąsikiewicz (uprzednio Akcjonariusz BIK SA)	-	-	118
Savia Karpaty Sp. z o.o.	-	9	-
	8 697	718	3 366

Przychody i koszty ze wzajemnych transakcji w okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 r.

	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Zakup usług	Koszty finansowe
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	417	1	49	14
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	395	1	-	54
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	943	57	-	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	1	1	-	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	6	20	-	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	1	4	-	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	1	23	-	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	1	159	-	-
Ł. Wąsikiewicz (uprzednio Akcjonariusz BIK SA)	-	-	-	5
Marathon 2 Sp. z o.o.	1	-	-	-
Savia Karpaty Sp. z o.o.	76	-	-	-
	1 842	266	49	73

Kraków, dnia 28 listopada 2016 r.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu