

# **i2** DEVELOPMENT

**i2 Development Spółka Akcyjna**

(dawniej Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna)



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**  
**wraz z opinią niezależnego Biegłego Rewidenta**  
za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku

Wrocław, 19 kwietnia 2017 roku

## Spis treści

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	4
SKONSOLIDOWANY BILANS .....	6
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	8
ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM .....	10
ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	12
1. Informacje ogólne.....	12
2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. ....	12
3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej .....	14
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	15
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	15
5.1 Profesjonalny osąd .....	15
5.2 Niepewność szacunków .....	17
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	18
6.1 Analiza płynności.....	18
6.2 Podstawa konsolidacji.....	19
6.3 Oświadczenie o zgodności.....	19
6.4 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych .....	20
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	20
8. Nowe standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie.....	20
9. Korekta błędu .....	21
10. Zmiana szacunków .....	21
11. Istotne zasady rachunkowości .....	21
11.1 Zasady konsolidacji .....	21
11.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych).....	23
11.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	23
11.4 Rzeczowe aktywa trwałe.....	23
11.5 Nieruchomości inwestycyjne.....	24
11.6 Wartości niematerialne.....	25
11.7 Leasing.....	27
11.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych .....	27
11.9 Koszty finansowania zewnętrznego .....	28
11.10 Aktywa finansowe .....	28
11.11 Utrata wartości aktywów finansowych.....	29
11.12 Wbudowane instrumenty pochodne.....	30
11.13 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia .....	31
11.14 Zapasy.....	31
11.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	31
11.16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	31
11.17 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	32
11.18 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	32
11.19 Rezerwy .....	33
11.20 Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe.....	33
11.21 Płatności w formie akcji własnych.....	33
11.22 Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne .....	33
11.23 Dotacje.....	33
11.24 Przychody .....	33
11.25 Podatki.....	34
11.26 Zysk netto na akcje .....	35
11.27 Kapitał własny.....	36
11.28 Rozliczenia międzyokresowe .....	36
11.29 Kontrakty długoterminowe.....	36
12. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	37
13. Przychody i koszty .....	40

13.1	Pozostałe przychody operacyjne .....	40
13.2	Pozostałe koszty operacyjne.....	40
13.3.	Przychody finansowe .....	41
13.4.	Koszty finansowe .....	41
13.5	Koszty według rodzajów.....	42
13.6	Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat .....	42
13.7	Koszty świadczeń pracowniczych.....	42
14.	Podatek dochodowy .....	43
14.1	Obciążenie podatkowe .....	43
14.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	43
14.3	Odroczony podatek dochodowy.....	44
15.	Działalność zaniechana.....	44
16.	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	44
17.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	44
18.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	45
19.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	45
20.	Leasing.....	47
20.1	Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingobiorca .....	47
20.2	Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca .....	47
20.3	Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingobiorca.....	47
20.4	Należności z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingodawca.....	47
21.	Nieruchomości inwestycyjne .....	47
22.	Wartości niematerialne .....	48
23.	Udziały we wspólnych przedsięwzięciach.....	50
24.	Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości.....	50
25.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.....	51
26.	Inne aktywa długoterminowe.....	51
27.	Świadczenia pracownicze.....	51
27.1	Programy akcji pracowniczych.....	51
27.2	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	51
27.3	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.....	51
28.	Zapasy.....	51
29.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	53
30.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów .....	54
31.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	54
32.	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe.....	55
32.1	Kapitał podstawowy.....	55
32.2	Kapitał zapasowy.....	56
32.3	Pozostałe kapitały rezerwowe.....	57
32.4	Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	57
32.5	Udziały niekontrolujące.....	57
33.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne .....	58
33.1	Oprocentowane kredyty i pożyczki.....	58
33.2	Wyemitowane dłużne papiery wartościowe .....	60
33.3.	Udzielone pożyczki.....	60
34.	Rezerwy.....	60
34.1	Zmiany stanu rezerw .....	60
34.2	Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty .....	61
34.3.	Inne rezerwy.....	61
35.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe).....	61
35.1	Zobowiązania z tytułu zaliczek.....	61
35.2	Zobowiązania pozostałe.....	61

35.3	Rozliczenia międzyokresowe .....	62
36.	Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.....	62
37.	Zobowiązania warunkowe .....	62
37.1	Rozliczenia podatkowe .....	62
37.2	Zobowiązania inwestycyjne.....	62
37.3	Sprawy Sądowe .....	63
38.	Informacje o podmiotach powiązanych.....	63
38.1	Jednostka dominująca całej Grupy .....	66
38.2	Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę.....	66
38.3	Jednostka współkontrolowana.....	66
38.4	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	66
38.5	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu.....	67
38.6	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	67
38.7	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy .....	67
39.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	68
39.1	Ryzyko stopy procentowej.....	68
39.2	Ryzyko walutowe .....	69
39.3.	Ryzyko cen produktów, towarów.....	69
39.4	Ryzyko kredytowe .....	70
39.5	Ryzyko związane z płynnością.....	70
40	Instrumenty finansowe .....	70
40.1	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych .....	70
40.2	Ryzyko stopy procentowej.....	71
40.3	Zabezpieczenia.....	72
41.	Zarządzanie kapitałem.....	73
42.	Struktura zatrudnienia .....	73
43.	Sezonowość .....	73
44.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	74

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>93 484 776,93</b>	<b>84 646 948,06</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	66 103 304,72	54 204 574,60
Zmiana stanu produktów (zwiększenie- wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	27 381 472,21	28 442 373,46
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	2 000 000,00
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>90 954 067,58</b>	<b>93 565 476,35</b>
Amortyzacja	252 785,85	369 548,53
Zużycie materiałów i energii	50 259 443,53	48 791 444,60
Usługi obce	34 276 065,81	38 744 356,13
Podatki i opłaty	728 649,62	1 087 336,41
Wynagrodzenia	4 271 116,98	3 646 669,43
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	461 395,63	312 276,87
Pozostałe koszty rodzajowe	704 610,16	424 008,93
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	189 835,45
<b>Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>2 530 709,35</b>	<b>-8 918 528,29</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>9 022 622,97</b>	<b>495 861,86</b>
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	8 266 044,22	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	756 578,75	495 861,86
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 398 382,61</b>	<b>557 073,09</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	8 455,22
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	193 402,92
Inne koszty operacyjne	1 398 382,61	355 214,95
<b>Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>10 154 949,71</b>	<b>-8 979 739,52</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>548 439,34</b>	<b>95 843,26</b>
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
Odsetki	548 080,08	95 843,26
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	359,26	0,00
<b>Koszty finansowe</b>	<b>389 102,50</b>	<b>961 142,21</b>
Odsetki, w tym:	140 416,91	894 862,25
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	248 685,59	66 279,96
<b>Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>10 314 286,55</b>	<b>-9 845 038,47</b>
<b>Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>-4 897 325,05</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk/ (strata) brutto</b>	<b>5 416 961,50</b>	<b>-9 845 038,47</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-611 158,00</b>	<b>-26 639 945,74</b>
<b>Zysk/ (strata) netto</b>	<b>6 028 119,50</b>	<b>16 794 907,27</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015
<b>Zysk (strata) netto za okres</b>	<b>6 028 119,50</b>	<b>-7 344 122,74</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	177 232,42	0,00
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>	<b>6 205 351,92</b>	<b>-7 344 122,74</b>
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	6 205 351,92	-7 344 122,74
Akcjonariuszom niesprawującym kontroli	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## SKONSOLIDOWANY BILANS

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>89 140 002,22</b>	<b>109 635 597,33</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	443 283,36	1 086 125,89
Nieruchomości inwestycyjne	366 526,69	24 525 377,19
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	28 721 684,18	31 048 697,86
Wartości niematerialne	30 195,81	117 581,21
Wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. współkontr. wycen. met. praw własności	0,00	0,00
Długoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	0,00	0,00
Inne aktywa długoterminowe	0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	6 943 344,13	202 415,13
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	0,00	0,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 076 856,00	2 097 288,00
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>279 475 726,32</b>	<b>230 685 897,05</b>
Zapasy	234 125 605,64	209 270 330,33
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 103 802,78	8 431 995,36
Rozliczenia międzyokresowe	832 893,44	149 736,81
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	5 186 377,83	11 383 566,70
Pozostałe aktywa finansowe	119 831,51	209 618,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 107 215,12	1 240 649,31
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>368 615 728,54</b>	<b>340 321 494,38</b>
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>	<b>237 260 390,28</b>	<b>202 250 997,55</b>
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	8 000 000,00
Kapitał zapasowy	35 808 297,21	422,58
Akcje własne	0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000,00	178 011 000,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	7 535 741,15	-553 971,68
Wynik okresu bieżącego	6 028 119,50	16 794 907,27
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	177 232,42	-1 360,62
<b>Udziały niekontrolujące</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>237 260 390,28</b>	<b>202 250 997,55</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>81 273 489,54</b>	<b>59 351 122,92</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	67 276 938,12	55 647 117,38
Rezerwy	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	0,00

Pozostałe zobowiązania	2 361 032,42	1 332 538,54
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 635 519,00	2 371 467,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>50 081 848,72</b>	<b>78 719 373,91</b>
<b>Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek</b>	<b>10 323 560,26</b>	<b>15 332 274,06</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:</b>	<b>39 758 288,46</b>	<b>63 387 099,85</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29 079 947,83	19 445 707,63
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	75 675,38	10 047 548,25
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	7 315 036,69	31 150 250,71
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 474,00	31 488,00
Rozliczenia międzyokresowe	1 643 154,56	2 015 105,26
Rezerwy	1 640 000,00	697 000,00
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	<b>131 355 338,26</b>	<b>138 070 496,83</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>368 615 728,54</b>	<b>340 321 494,38</b>



## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>6 028 119,50</b>	<b>16 794 911,53</b>
Podatek dochodowy, w tym:	-611 158,00	-26 639 945,74
Podatek dochodowy bieżący	48 377,00	319 898,00
Podatek dochodowy odroczony	-659 535,00	-26 959 843,74
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>5 416 961,50</b>	<b>-9 845 034,21</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-12 909 758,13</b>	<b>9 189 300,32</b>
Amortyzacja	253 948,41	369 548,53
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-166 449,53	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	203 698,71	3 456 237,96
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-1584 776,44	8 455,22
Aktualizacja wartości aktywów	23 692,50	0,00
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	-3 034 540,29	-295 651,69
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 654 020,28	38 888 160,84
Zmiana stanu rezerw	207 052,00	3 062 489,00
Zmiana stanu zapasów	-24 855 275,31	-61 477 565,07
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-423 517,33	-1 491 234,65
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	6 197 188,87	0,00
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-48 377,00	-319 898,00
Inne korekty	4 663 577,00	26 988 758,18
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-7 492 796,63</b>	<b>-655 733,89</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>148 919,87</b>	<b>560 368,05</b>
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	0,00	131 554,47
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych	0,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	135 387,62	244 466,12
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	13 532,25	183 890,95
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	456,51
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-7 821 884,38</b>	<b>-6 779 854,67</b>
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	-38 666,54	-201 630,97
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	-6 476 629,48	-4 629 223,70
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	-120 000,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-1 306 588,36	-1 829 000,00
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-7 672 964,51</b>	<b>-6 219 486,62</b>

**DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA**

<b>I. Wpływy</b>	72 872 744,88	26 026 893,13
Wpływy z emisji akcji	33 255 234,65	0,00
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	29 617 510,23	25 385 563,80
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	0,00
Inne wpływy	0,00	641 329,33
<b>II. Wydatki</b>	-54 840 417,93	-20 924 832,40
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-41 470 135,37	-18 163 470,68
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-10 000 000,00	0,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-3 169 487,15	-2 292 921,65
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	-9 445,11
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-200 795,41	-458 994,96
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>18 032 326,95</b>	<b>5 102 060,73</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	2 866 565,81	-1 773 159,78
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	2 866 565,81	-1 773 159,78
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 240 649,31</b>	<b>3 013 809,09</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>4 107 215,12</b>	<b>1 240 649,31</b>

## ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

za okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

(w złotych)	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 roku (przed korektą)</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>16 240 935,59</b>	<b>-1 360,62</b>	<b>202 250 997,55</b>	<b>0,00</b>	<b>202 250 997,55</b>
Korekta błędów podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 roku (po korekcie)</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>16 240 935,59</b>	<b>-1 360,62</b>	<b>202 250 997,55</b>	<b>0,00</b>	<b>202 250 997,55</b>
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 028 119,50	0,00	6 028 119,50	0,00	6 028 119,50
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178 593,04	178 593,04	0,00	178 593,04
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Całkowite dochody za okres ogółem</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>22 269 055,09</b>	<b>177 232,42</b>	<b>208 457 710,09</b>	<b>0,00</b>	<b>208 457 710,09</b>
Emisja akcji	1 700 000,00	0,00	31 555 234,65	0,00	0,00	0,00	0,00	33 255 234,65	0,00	33 255 234,65
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	4 252 639,98	0,00	0,00	-4 252 639,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 452 554,46	0,00	-4 452 554,46	0,00	-4 452 554,46
<b>Na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 808 297,21</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>13 563 860,65</b>	<b>177 232,42</b>	<b>237 260 390,28</b>	<b>0,00</b>	<b>237 260 390,28</b>

za okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

(w złotych)	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowý z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2015 roku (przed korektą)</b>	<b>405 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-553 971,68</b>	<b>0,00</b>	<b>-148 549,10</b>	<b>0,00</b>	<b>-148 549,10</b>
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Na dzień 1 stycznia 2014 roku (po korekcie)</b>	<b>405 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-553 971,68</b>		<b>-148 549,10</b>	<b>0,00</b>	<b>-148 549,10</b>
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 794 907,27	0,00	<b>16 794 907,27</b>	0,00	16 794 907,27
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 360,62	-1 360,62	0,00	-1 360,62
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Całkowite dochody za okres ogółem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 794 907,27</b>	<b>0,00</b>	<b>16 794 907,27</b>	<b>0,00</b>	<b>16 794 907,27</b>
Emisja akcji	185 606 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185 606 000,00	0,00	185 606 000,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcie nie wykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne umorzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	-178 011 000,00	0,00	0,00	0,00	178 011 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>16 240 935,59</b>	<b>-1 360,62</b>	<b>202 250 997,55</b>	<b>0,00</b>	<b>202 250 997,55</b>

# ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

## 1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. („Grupa”) składa się z i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku oraz dane za okres porównywalny - rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

i2 Development S.A. jest wpisana do KRS pod numerem 0000520460.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności grupy i2 Development S.A. jest przygotowywanie projektów architektonicznych, działalność deweloperska, działalność budowlana (jako generalny wykonawca), sprzedaż, przygotowywanie projektów wnętrz oraz ich aranżacji i administrowanie nieruchomościami. Grupa prowadzi kompleksową realizację procesów inwestycyjnych począwszy od etapu planowania, poprzez przygotowanie projektu, jego realizację a kończąc (po przekazaniu ukończonego budynku do eksploatacji) na usługach projektowania i aranżacji wnętrz. Grupa prowadzi działalność w segmentach: nieruchomości mieszkaniowych w standardzie premium (zlokalizowanych stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym) oraz nieruchomości komercyjnych a także specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi. Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi architektoniczne, księgowo, obsługę sprzedaży, administracyjne i biurowe.

Głównym miejscem prowadzenia działalności dla podmiotu dominującego oraz spółek zależnych jest Wrocław.

## 2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development Spółka Akcyjna oraz z następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Concept Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Finanse Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. P2 SKA	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. P3 SKA	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna

i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Investments SCSp	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sarl	100%	100%	Zależny	pełna
Wratistavia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	100%	100%	Zależny	wyłączona z konsolidacji

Głównym przedmiotem działalności podmiotów jest:

działalność deweloperska,  
działalność budowlana.

W Grupie Kapitałowej i2 Development S.A. nie występują jednostki, gdzie mimo posiadania większości głosów uznano, że jednostki te nie są kontrolowane przez Grupę.

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku

Przekształcenie i2 Development sp. z o.o. P2 S. K. A. w spółkę komandytową

Dnia 18 marca 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w przedmiocie przekształcenia formy organizacyjno - prawnej spółki komandytowo – akcyjnej do formy spółki komandytowej. Przekształcenie zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 22 kwietnia 2016 roku.

Przekształcenie i2 Development S.A. i2 Grupa sp. z o.o. w spółkę komandytową

Dnia 9 lutego 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę, zmienioną dnia 4 marca 2016 roku, w przedmiocie przekształcenia formy organizacyjno - prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością do formy spółki komandytowej. Przekształcenie zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 16 marca 2016 roku.

W dniu 20 września 2016 roku Zarząd podjął uchwałę o rozpoczęciu likwidacji spółki i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. Rejestracja likwidacji w KRS nastąpiła w dniu 13 grudnia 2016 roku.

W związku z likwidacją Spółka i2 Development S.A. Grupa sp.k. w likwidacji nie została objęta konsolidacją na dzień 31 grudnia 2016 roku.

W dniu 22 grudnia 2016 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. objęła obowiązki komandytariusza w spółce i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.

W dniu 29 grudnia 2016 roku spółki i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. oraz i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. sprzedały swoje udziały w spółce i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. poza grupę kapitałową. Spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. nie została objęta konsolidacją na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

W dniu 22 grudnia 2016 roku sprzedano udziały w spółce i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. poza grupę kapitałową. Zdarzenie opisano w nocie powyżej.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2016 roku

W dniu 02 lutego 2017 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k., w której Spółka i2 Development S.A. została komandytariuszem. Spółka i2

Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %.

### 3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

- Zarząd,
- Rada Nadzorcza,
- Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy posiada następujące niezbywalne uprawnienia do:

- rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego,
- podjęcia uchwały o podziale zysku,
- udzielenia absolutorium członkom organów władz Spółki, podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- wyboru lub odwołania członków rady Nadzorczej, rozwiązania i likwidacji Spółki,
- emisji obligacji z prawem pierwszeństwa, obligacji zamiennych oraz warrantów subskrypcyjnych,
- rozstrzygnięcia o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- zmiany przedmiotu działalności,
- przesunięcia dnia wypłaty dywidendy lub rozłożenia dywidendy na raty,
- zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- tworzenia, użycia i likwidacji kapitałów rezerwowych,
- umorzenia akcji,
- innych spraw przewidzianych w Kodeksie Spółek Handlowych lub przekazanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszych skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu,
- Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu.

Zarząd w tym składzie powołano w dniu 20 kwietnia 2015 roku. Skład Zarządu nie podlegał zmianom w okresie sprawozdawczym.

Do uprawnień Zarządu należy:

- zarządzanie Spółką i reprezentowanie jej w sądzie i poza sądem, wobec władz i osób trzecich,
- składanie oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszych skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej,
- Monika Król - Stępień – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej nie podlegał zmianom w okresie sprawozdawczym.

Do uprawnień Rady Nadzorczej należy:

- nadzór nad działalnością Spółki,
- wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych,

- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego oraz składanie Walnemu zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z tej oceny,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, zawieszanie członków Zarządu w czynnościach,
- uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- przyjmowanie jednolitego tekstu statutu spółki,
- rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu,
- wyrażanie zgody Zarządowi na zawarcie transakcji o wartości przekraczającej 10 mln euro w przypadku nabywania i zbywania nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz nabywania i zbywania akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa;
- wyrażanie zgody Zarządowi na tworzenie oddziałów za granicą, zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązany oraz wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

#### 4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 19 kwietnia 2017 roku.

#### 5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

##### 5.1 Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Grupy Kapitałowej wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

Grupa zmienia klasyfikację nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania i nieruchomości te w większym niż nieistotnym stopniu są wykorzystywane dla własnych celów Grupy. Zarząd Grupy ocenia na dzień bilansowy istotność udziału własnego Grupy w użytkowaniu danej nieruchomości i podejmuje decyzję o jej ujęciu jako nieruchomości inwestycyjnej lub środek trwały.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez niezależnych rzeczoznawców. Zarząd Grupy ocenia na każdy dzień bilansowy, czy założenia przyjęte w tych wycenach są zgodne w jego osądzie z warunkami rynkowymi na dzień bilansowy.

Ujmowanie gruntów przeznaczonych pod inwestycje

Grupa klasyfikuje grunty przeznaczone pod inwestycje w zapasach w ramach normalnego cyklu operacyjnego. Natomiast w przypadku inwestycji wykraczających poza normalny cykl operacyjny, grunty takie klasyfikowane są w innych aktywach długoterminowych.

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatność, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Zasadniczo



przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane dopiero w momencie podpisania aktów notarialnych sprzedaży mieszkań.

### Utrata wartości aktywów niefinansowych

Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Kalkulacja wartości godziwej opiera się na modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Dlatego jest ona wrażliwa przede wszystkim na przyszłe wpływy i wypływy pieniężne.

### Podatki

Interpretacja przepisów podatkowych, zmian w prawie podatkowym oraz moment powstania przychodu podlegającego opodatkowaniu są obarczone niepewnością. Biorąc pod uwagę charakter i złożoność istniejących umów mogą w przyszłości doprowadzić w przyszłości do korekt ujętych zobowiązań i rezerw z tytułu podatku dochodowego.

### Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych spółka wycenia w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSR 39, ponieważ jest to zgodne ze strategią inwestycyjną jednostki, polegającą na ocenie aktywów pod kątem ich bieżącej wartości rynkowej.

Zgodnie z MSSF 13 wartość godziwą jest kwota, którą można byłoby otrzymać w transakcji sprzedaży składnika aktywów lub zapłacić w transakcji przekazania zobowiązania przeprowadzonej pomiędzy uczestnikami rynku na dzień wyceny MSSF 13 dopuszcza trzy metody, które można zastosować przy ustalaniu wartości godziwej:

- metodę rynkową, w której jednostka wykorzystuje „ceny i inne informacje pochodzące z transakcji rynkowych dotyczących identycznych lub porównywalnych (czyli podobnych) składników aktywów, zobowiązań lub ich grup”;
- metodę dochodową, która polega na przeliczeniu prognozowanych kwot na kwotę bieżącą (tj. zdyskontowana);
- metodę kosztową, w ramach której jednostka określa wartość „odzwierciedlającą kwotę wymaganą obecnie do odtworzenia zdolności wytwórczych składnika aktywów.

## 5.2 Niepewność szacunków

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

### Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 31 grudnia 2016 roku w ocenie Zarządu Grupy nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych.

### Wartość firmy

Grupa przynajmniej raz w roku wykonuje testy na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy. Wymaga to oszacowania „wartości użytkowej” ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na oszacowaniu przez Grupę przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Podstawowe założenia przyjęte w teście trwałej utraty wartości przez wartość firmy oraz jego rezultaty zostały opisane w notcie 22 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W przypadku każdego połączenia jednostek, jednostka przejmująca wycenia wszelkie niekontrolujące udziały w jednostce przejmowanej w: wartości godziwej lub w wartości proporcjonalnego udziału udziałów niesprawujących kontroli w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto jednostki przejmowanej.

Wybór wyceny udziałów niesprawujących kontroli w wartości godziwej (która na ogół przewyższa proporcjonalny udział możliwych do zidentyfikowania aktywów netto) oddziałuje na rezydualną wartość firmy.

### Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są w cenie nabycia. Po początkowym ujęciu są wykazywane w wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez niezależnych rzeczoznawców przy uwzględnieniu warunków rynkowych występujących na dzień wyceny.

### Wycena rezerw

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych (odprawy emerytalne i rentowe) ustalane są na podstawie wewnętrznych szacunków i są one aktualizowane na koniec każdego roku obrotowego. Szacunków dokonuje się na podstawie wzorów wyprowadzonych na podstawie dotychczasowego doświadczenia. Z racji tego, że mają one charakter szacunków, choć najlepszych w ocenie kierownictwa, może być z nimi związana niepewność.

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków oraz gdy można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania. Spółki Grupy nie tworzą rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych. Lokalne prawa, na podstawie których działają spółki Grupy nie wymagają tworzenia rezerw na odprawy emerytalne. Z uwagi na te przepisy oraz niewielkie ewentualne wysokości takich rezerw Grupa zdecydowała ich nie tworzyć.

## Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

## Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa wykorzystuje szacunki w celu określenia wartości godziwej instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w notcie 39 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

## Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznaje się dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatności, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Zasadniczo przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane dopiero w momencie podpisania aktów notarialnych sprzedaży mieszkań.

## 6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową i2 Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości.

### 6.1 Analiza płynności

Zarząd Grupy dokonał także oceny sytuacji płynnościowej Grupy.

Głównym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Grupy, wynikających zarówno z tytułu zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji, jak i zobowiązań z tytułu dostaw, robót i usług (w tym zobowiązań wynikających z prowadzonych inwestycji).

Łączna kwota zobowiązań przypadających do spłaty w okresie 12 miesięcy (czyli zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 36.475.133,90 złotych. Na tą pozycję składają się zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, odsetek od wyemitowanych obligacji oraz zobowiązania handlowe. Kwota nie obejmuje zaliczek na dostawy.

W wyniku dokonanej analizy Zarząd określił następujące źródła spłaty zobowiązań krótkoterminowych:

- wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych
- wpływy z usług najmu,
- wpływy z kredytów obrotowych i inwestycyjnych,

- wpływy z publicznej oferty emisji akcji.

Podsumowując, sporządzona analiza wskazuje na możliwość wygenerowania wpływów ze sprzedaży lokali w wysokości ok. 145 mln zł w okresie od kwietnia 2017 roku do czerwca 2018 roku. Dodatkowo wpływy uzyskane z zewnętrznych źródeł finansowania w postaci kredytów i emisji akcji, obligacji pozwalają na pokrycie wszystkich, już istniejących zobowiązań krótkoterminowych Grupy przypadających do spłaty w okresie od kwietnia 2017 roku do czerwca 2018 roku, przy założeniu realizacji przyjętej przez Zarząd prognozy rachunku przepływów pieniężnych na ten okres.

Dla zachowania ciągłości przyjętych planów inwestycyjnych, Zarząd Grupy prowadzi negocjacje z bankami w zakresie pozyskania dodatkowych źródeł zewnętrznego finansowania, to jest nowych kredytów inwestycyjnych.

## 6.2 Podstawa konsolidacji

W stosunku do wszystkich jednostek zależnych Grupa stosuje metodę konsolidacji pełnej.

Metoda ta polega na sumowaniu, w pełnej wysokości, poszczególnych pozycji odpowiednich sprawozdań finansowych jednostki dominującej i zależnej oraz dokonaniu wyłączeń: wyrażonej w cenie nabycia wartości udziałów jednostki dominującej i innych jednostek objętych konsolidacją w jednostkach zależnych z częścią aktywów netto jednostek zależnych (wycenionych wg wartości godziwej), która odpowiada udziałowi tych jednostek w jednostkach zależnych na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli. Nadwyżka wartości udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów jest równoznaczna z ujęciem w aktywach bilansu „Wartości firmy jednostek podporządkowanych”. W przeciwnym wypadku (ujemna różnica) podlega spisaniu w wynik finansowy okresu.

Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie porównawczym, a rachunek przepływów pieniężnych - metodą pośrednią.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w polskich złotych, o ile nie wskazano inaczej. W spółkach zależnych walutą funkcjonalną jest polski złoty.

i2 Development S.A., jako podmiot dominujący, sporządza sprawozdanie skonsolidowane dla całej Grupy Kapitałowej. Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej <http://www.i2Development.pl>

Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej. Udziały niekontrolujące to kapitały w jednostce zależnej, których nie możemy bezpośrednio lub pośrednio przyporządkować do jednostki dominującej.

## 6.3 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Sprawozdania spółek wchodzących w skład Grupy sporządzane są wg lokalnych standardów, a następnie podlegają przekształceniu na MSR/MSSF.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

## 6.4 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN). Dla celów prezentacyjnych wybrane pozycje sprawozdań są przeliczane na walutę euro. Sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały przeliczone na walutę sprawozdawczą w oparciu o zasady wynikające z Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 21.

## 7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Niniejsze sprawozdanie sporządzono przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Od dnia 1 stycznia 2016 roku Grupę Kapitałową obowiązują następujące standardy i interpretacje:

- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”: Rośliny produkcyjne wydane 30 czerwca 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne: Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności” wydane 6 maja 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Aktywa niematerialne”: Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji; wydane 12 maja 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF cykl 2012 - 2014 wydane 25 września 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później), • Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: Ujawnienia wydane 18 grudnia 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później), • Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe: Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym” wydane 12 sierpnia 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”: Jednostki inwestycyjne: zastosowanie wyjątku od konsolidacji; opublikowane 18 grudnia 2014 roku (mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku),
- MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” wydany 28 maja 2014 roku, obejmujący zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” opublikowane 11 września 2015 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wydany 24 lipca 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później)

## 8. Nowe standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie

Standardy wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”), które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską i nie weszły jeszcze w życie:

MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” opublikowany 30 stycznia 2014 roku, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),

MSSF 16 „Leasing” opublikowany 13 stycznia 2016 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”: Transakcje sprzedaży lub wniesienia

aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem opublikowane 11 września 2014 roku (prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo, termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony),

Zmiany do MSR 12: Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych opublikowane 19 stycznia 2016 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później),

Zmiany do MSR 7: Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji opublikowane 29 stycznia 2016 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później), • Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” opublikowane 12 kwietnia 2016 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),

Zmiany do MSSF 2: Klasyfikacja oraz wycena transakcji płatności opartych na akcjach opublikowane 20 czerwca 2016 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),

Zmiany do MSSF 4: zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” z MSSF 4 „Umowy ubezpieczenia” opublikowane 12 września 2016 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF cykl 2014 - 2016 wydane 8 grudnia 2016 roku (zmiany do MSSF 12 oraz MSSF 1 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),

KIMSIF Interpretacja 22: Transakcje w walutach obcych oraz zaliczki opublikowana 8 grudnia 2016 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),

Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej opublikowane 8 grudnia 2016 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później).

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

## 9. Korekta błędów

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błędów.

## 10. Zmiana szacunków

W okresie bieżącym nie miała miejsca zmiana metod dokonywania szacunków, która miałaby wpływ na okres bieżący, okres lub na okresy przyszłe.

## 11. Istotne zasady rachunkowości

Przyjęte i opisane poniżej zasady rachunkowości będą stosowane w kolejnym opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### 11.1 Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

Jednostki zależne, kontrolowane przez podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej, spełniające definicję przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 3, zostały objęte konsolidacją metodą pełną. Kontrola jest to zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki gospodarczej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli.

Przyjmuje się, że jednostka dominująca sprawuje kontrolę, jeżeli posiada bezpośrednio lub pośrednio (poprzez inne jednostki zależne) więcej niż połowę praw głosu w danej jednostce, chyba, że w wyjątkowych okolicznościach można w sposób oczywisty udowodnić, że taka własność nie powoduje sprawowania kontroli. O sprawowaniu kontroli można mówić także wtedy, gdy jednostka posiada połowę lub mniej niż połowę głosów i jednocześnie:

- dysponuje więcej niż połową głosów na podstawie umów z innymi inwestorami,
- posiada zdolność kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki gospodarczej na mocy statutu lub umowy,
- posiada zdolność mianowania lub odwoływania większości członków zarządu lub rady nadzorczej,
- dysponuje większością głosów na posiedzeniach zarządu lub rady nadzorczej.

Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca łączy sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych poprzez sumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych, przychodów oraz kosztów.

Prezentacja w sprawozdaniu finansowym powinna być tak zapewniona, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła pojedynczą jednostkę. W tym celu dokonuje się:

- wyłączenia wartości bilansowej inwestycji jednostki dominującej w każdej z jednostek zależnych oraz tej części kapitału własnego spółek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej,
- określenia udziałów mniejszości w zysku lub stracie netto skonsolidowanych jednostek zależnych za dany okres sprawozdawczy,
- określenia i odrębnego zaprezentowania od kapitału własnego jednostki dominującej udziałów mniejszości w aktywach netto konsolidowanych jednostek zależnych.

Salda rozliczeń między jednostkami Grupy Kapitałowej, transakcje, dywidendy, przychody i koszty wyłącza się w całości. Zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz grupy, ujęte w aktywach

– środkach trwałych, zapasach wyłącza się w całości.

Jeśli straty oznaczają utratę wartości dokonuje się stosownych odpisów aktualizujących wartość.

#### Zasady konsolidacji spółek zależnych nie spełniających definicji przedsięwzięcia

Jeżeli jednostka obejmuje kontrolę nad jednostkami, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia, połączenie tych jednostek nie stanowi połączenia jednostek gospodarczych w rozumieniu MSSF 3. Jeżeli jednostka przejmuje grupę aktywów lub aktywów netto, które nie stanowią przedsięwzięcia, przypisuje koszt tej grupy na poszczególne możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania wchodzące w jej skład na podstawie ich względnych wartości godziwych na dzień przejęcia.

W przypadku jednostek, w których udział Grupy nie przekracza 50%, Zarząd Spółki na każdy dzień bilansowy dokonuje oceny przesłanek, czy Grupa sprawuje kontrolę nad tą jednostką.

Jeżeli Grupa posiada mniej niż 50% udziałów w danym podmiocie, a mimo tego sprawuje kontrolę operacyjną i finansową nad tym podmiotem, kontroluje organy zarządzające i nadzorujące spółki to uznaje, że istnieje zależność i taka spółka podlega konsolidacji metodą pełną.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 12 miesięcy zakończony dniem 31 grudnia 2016 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

## 11.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

Udziały w jednostkach współzależnych, gdzie Grupa sprawuje współkontrolę, są ujmowane metodą praw własności. Przed obliczeniem udziału w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę.

Ocena inwestycji w spółki współzależne pod kątem utraty wartości ma miejsce, kiedy istnieją przesłanki wskazujące na to, że nastąpiła utrata wartości lub odpis z tytułu utraty wartości dokonany w latach poprzednich już nie jest wymagany.

## 11.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Dla jednostek, których walutą funkcjonalną jest PLN, transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek zależnych, których walutą funkcjonalną jest inna waluta niż złoty polski, są przeliczane na walutę prezentacji Grupy po kursie obowiązującym na dzień bilansowy, a ich rachunki zysków i strat są przeliczane według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, skumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 31 grudnia 2016 roku, 31 grudnia 2015 roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych 01 stycznia 2016 – 31 grudnia 2016, 01 stycznia 2015 – 31 grudnia 2015.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następujących jednostkach zagranicznych:

i2 Investments SCSp z siedzibą w Luksemburgu,  
i2 Development Sarl z siedzibą w Luksemburgu,

## 11.4 Rzeczowe aktywa trwałe

### Środki trwałe

Środki trwałe są wykazywane w cenie nabycia (powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania) lub koszcie wytworzenia, pomniejszonym o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe są amortyzowane liniowo począwszy od miesiąca, w którym jest on dostępny do użytkowania. Stawki amortyzacji wynikają z okresów ekonomicznej użyteczności aktywów.



Stawki amortyzacyjne w Grupie kształtują się na następującym poziomie:

- budynki i budowle 1,5% - 10%,
- urządzenia techniczne i maszyny 20% - 30%,
- sprzęt komputerowy 33%,  
środki transportu 20%,
- pozostałe środki trwałe 10% - 20%,
- wartości niematerialne i prawne 4% - 50%.

Inwestycje w obce obiekty wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o odpisy amortyzacyjne. Długość amortyzacji odpowiada okresowi najmu takiego obcego obiektu lub okresowi jego użyteczności, jeżeli ten jest krótszy.

Każdorazowo, po wykonaniu modernizacji, koszt ten ujmowany jest w wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych, jeżeli kryteria ujmowania są spełnione. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia, lub gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści ekonomiczne wynikające z dalszego użytkowania lub sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu, obliczone jako różnica między wpływami ze sprzedaży a wartością bilansową usuwanego składnika aktywów, ujmowane są w rachunku zysków i strat okresu, w którym dokonywana jest operacja gospodarcza.

## Inwestycje

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Jednostka klasyfikuje składnik aktywów trwałych (lub grupę) jako przeznaczony do sprzedaży, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Jednostka wycenia składnik aktywów trwałych (lub grupę) zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży w kwocie niższej z jego wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

## Nakłady ponoszone w okresie późniejszym

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

## 11.5 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane początkowo w wartości równej cenie nabycia, powiększonej o koszty transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości są wykazywane w wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wartości godziwe są określane na dzień bilansowy na podstawie niezależnych wycen rzeczoznawców. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat tego okresu, w którym powstały.

Przeniesienie aktywów do nieruchomości inwestycyjnych (reklasyfikacja np. ze środków trwałych, lub środków trwałych w budowie) następuje tylko wtedy, gdy zmienia się sposób użytkowania przez właściciela, potwierdzone bądź przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, bądź rozpoczęcie użytkowania na podstawie umowy leasingu. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części „Rzeczowe aktywa trwałe” aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

Przeniesienie inwestycji z nieruchomości do aktywów trwałych i zapasów lub z zapasów do nieruchomości

W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki ujmowane są w pozycji zapasy.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Nabywanie nieruchomości przeznaczonej do modernizacji

W przypadku gdy Grupa nabywa nieruchomość inwestycyjną, która wymaga poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, jej początkową wartość wycenia się w cenie nabycia. Wartość nakładów adaptacyjnych zostaje aktywowana w wartości początkowej nieruchomości, do czasu zakończenia prac modernizacyjnych. Nieruchomość na czas niezbędnych robót pozostaje nieruchomością inwestycyjną i nie jest przeklasyfikowywana do nieruchomości zajmowanych przez właściciela (środki trwałe w budowie). Wycena takiej nieruchomości w trakcie modernizacji, jak również po jej zakończeniu odbywa się zgodnie z MSR 40, tj. wartość nieruchomości podlega każdorazowo wycenie na dzień bilansowy do wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy jako nieruchomości inwestycyjne. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej od momentu, gdy jest możliwe wiarygodne ustalenie tej wartości.

## 11.6 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia (jeżeli spełniają kryteria rozpoznawania dla prac badawczych i rozwojowych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia.

Każdorazowo Grupa ocenia, czy dana wartość niematerialna ma ograniczony czy nieokreślony okres użytkowania.

Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o

ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okres amortyzacji w odniesieniu do wartości niematerialnych wynosi jak poniżej:

- nabyte prawa majątkowe, licencje i koncesje - nie krócej niż 4 lata i nie dłużej niż 25 lat, oprogramowanie komputerów - nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 7 lat,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne - nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 7 lat. Koszty prac badawczych nie podlegają aktywowaniu i są prezentowane w rachunku zysków i strat jako koszty w okresie, w którym zostały poniesione,
- koszty prac rozwojowych są amortyzowane metodą liniową przez przewidywany okres ich ekonomicznej przydatności. W przypadku, gdy niemożliwe jest wyodrębnienie wytworzonego we własnym zakresie składnika aktywów, koszty prac rozwojowych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

#### Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia/kosztów wytworzenia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

#### Wartość firmy

Wartość firmy powstaje z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej spełniającej definicję „przedsięwzięcia” w rozumieniu MSSF 3 i stanowi nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji, natomiast na koniec każdego roku obrotowego podlega ona testowi z tytułu utraty wartości.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz

- jest nie większy niż jeden segment działalności zgodnie z definicją podstawowego lub uzupełniającego wzoru sprawozdawczości finansowej Grupy określonego na podstawie MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracującego środki pieniężne.

## 11.7 Leasing

### Grupa jako leasingobiorca

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat.

Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

### Grupa jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego.

Początkowe koszty bezpośrednio poniesione w toku negocjowania umów leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej środka stanowiącego przedmiot leasingu i ujmuje przez okres trwania leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu wynajmu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako przychód w okresie, w którym staną się należne.

## 11.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba

że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

## 11.9 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych i zapasów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w nocie 29.

## 11.10 Aktywa finansowe

Aktywa finansowe objęte standardem MSR 39 klasyfikuje się do następujących kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (zasadniczo przeznaczone do obrotu, nabyte w celu odsprzedaży),
- pożyczki i należności (aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do ustalenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku),
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (posiadające stałe, lub dające się określić terminy wymagalności lub zapadalności i w zamierzeniu Grupy mają być utrzymywane do tego terminu),
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (nie zaliczone do żadnej z powyższych kategorii).

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2016 roku, dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Pożyczki udzielone i należności zalicza się do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, ujmuje się w innych całkowitych dochodach. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Grupa dokonuje klasyfikacji w momencie początkowego ujęcia, a tam gdzie jest to dopuszczalne i odpowiednie, dokonuje weryfikacji tej klasyfikacji na koniec okresu obrotowego.

### 11.11 Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z

wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez odpis aktualizujący. Kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Grupa ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Grupa włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

#### Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych i tak ustalonych strat z tytułu utraty wartości nie poddaje się odwróceniu poprzez rachunek zysków i strat.

#### Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i odsetki) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łącznie ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat.

### 11.12 Wbudowane instrumenty pochodne

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są odnoszone do rachunku zysków i strat.

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Zakres, w którym zgodnie z MSR 39 cechy ekonomiczne i ryzyko właściwe dla wbudowanego instrumentu pochodnego w walucie obcej są ściśle powiązane z cechami ekonomicznymi i ryzykiem właściwym dla umowy zasadniczej (głównego kontraktu) obejmuje również sytuacje, gdy waluta umowy zasadniczej jest walutą zwyczajową dla kontraktów zakupu lub sprzedaży pozycji niefinansowych na rynku dla danej transakcji.

Oceny, czy dany wbudowany instrument pochodny podlega wydzieleniu Grupa dokonuje na moment jego początkowego ujęcia. W przypadku instrumentów wbudowanych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych Grupa dokonuje oceny wbudowanych instrumentów pochodnych na dzień połączenia, który to dzień jest dniem ich początkowego ujęcia przez Grupę.

### 11.13 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

### 11.14 Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Nieruchomości (grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntów) nabyte w celu prowadzenia inwestycji deweloperskiej lub budowlanej przeznaczone do sprzedaży w toku działalności deweloperskiej Grupy są prezentowane w zapasach, w pozycji towary.

Wartość zakupionych gruntów pod budowę obciąża koszt własny sprzedaży dopiero po zakończeniu inwestycji i sprzedaży.

### 11.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Na każdy dzień bilansowy kierownictwo Grupy ocenia prawdopodobieństwo odzyskania należności i decyduje o odpisach aktualizujących.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty, oprócz powyższych kryteriów stosuje się do wybranych należności podejście indywidualne.

### 11.16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne to środki zgromadzone na rachunkach bankowych i w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy oraz o dużej płynności.

Środki pieniężne wycenia się w wartości nominalnej, z tym że wartość środków na rachunkach bankowych obejmuje także skapitalizowane, dopisane do stanu środków na rachunku bankowym odsetki.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.



### 11.17 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

### 11.18 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2016 roku, na dzień 31 grudnia 2015 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami, Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnie wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu opcji udzielonych udziałowcom mniejszościowym według wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Na każdy dzień bilansowy kapitał udziałowców mniejszościowych, którym udzielono opcji, przestaje być ujmowany tak jakby nastąpiło nabycie udziałów mniejszości. Różnica pomiędzy wartością kapitału mniejszości, który na dzień bilansowy przestaje być ujmowany, a wartością ujętego zobowiązania z tytułu opcji jest ujmowana w kapitałach własnych.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

## Dywidendy

Dywidendy na rzecz akcjonariuszy ujmuje się jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie do momentu wypłaty.

### 11.19 Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek prawny lub zwyczajowy wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz gdy jest prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ korzyści ekonomicznych i można wiarygodnie oszacować ich wartość. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

### 11.20 Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

Spółki Grupy w swoich regulaminach nie mają wpisanych praw do nagród jubileuszowych lub odpraw emerytalnych. Lokalne prawa, na podstawie których działają spółki Grupy nie wymagają tworzenia rezerw na odprawy emerytalne. Z uwagi na te przepisy oraz niewielkie ewentualne wysokości takich rezerw Grupa zdecydowała ich nie tworzyć.

### 11.21 Płatności w formie akcji własnych

W Grupie nie występują płatności w formie akcji własnych.

### 11.22 Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne

Spółki Grupy nie przeznaczają zysku na cele pracownicze lub fundusze specjalne. Zysk przeznaczany jest na kapitał zapasowy, bądź na wypłatę dywidendy.

### 11.23 Dotacje

Dotacje rządowe, łącznie z niepieniężnymi dotacjami wykazywanymi w wartości godziwej, ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki związane z daną dotacją oraz, że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana. W przypadku, gdy dotacja dotyczy danej pozycji kosztowej, wówczas jest ona ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować. Natomiast w przypadku, gdy dotacja dotyczy określonego składnika aktywów, wówczas jej wartość godziwa jest ujmowana na koncie przychodów przyszłych okresów, a następnie jest stopniowo ujmowana w rachunku zysków i strat jako przychód proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów.

### 11.24 Przychody

#### Przychody ze sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji, jeżeli kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody z usług deweloperskich ujmowane są w momencie gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania nieruchomości zostały przeniesione na kupującego, za który spółka przyjmuje zasadniczo moment podpisania aktu notarialnego. Aby można było zastosować przekazanie protokolarne muszą być spełnione dodatkowe warunki tzn. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, przekazanie protokolarne oraz otrzymanie wpłaty w wysokości 90-100%.

Przychody ze sprzedaży pozostałych towarów i usług są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

## 11.25 Podatki

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych.

Podatek wykazany w rachunku zysków i strat to podatek bieżący obciążający wynik okresu sprawozdawczego Grupy oraz część odroczonego, stanowiąca zmianę stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu,

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać w/w różnice, aktywa i straty.

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w

chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą w innych całkowitych dochodach dotyczących pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczącym pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

## Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie jako część należności lub zobowiązań.

## 11.26 Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto Grupy oraz zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za dany okres przez liczbę akcji na koniec okresu sprawozdawczego. Każda emisja akcji zwykłych w trakcie roku obrotowego uprawnia do dywidendy od początku roku obrotowego.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez prawdopodobną liczbę akcji uwzględniającą przyszłe emisje.

## 11.27 Kapitał własny

Kapitał własny to aktywa pomniejszone o zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. Kapitały własne ujmują się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami statutu.

## 11.28 Rozliczenia międzyokresowe

### Czynne rozliczenia międzyokresowe

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Jako pozycję czynnych rozliczeń międzyokresowych Grupa wykazuje również wartość sprzedaży nie fakturowanej wynikającej z rozliczenia długoterminowych kontraktów. Sprzedaż nie fakturowana obliczana jest, oddzielnie dla każdego kontraktu, jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży rozpoznanymi wg zasad (polityk) rachunkowości a wartością zafakturowaną na odbiorców w związku z realizacją kontraktu.

Wartość zafakturowana na odbiorców w związku z realizacją kontraktu uwzględnia wyłącznie faktury wystawione na odbiorców w momencie odbioru usług. Nie uwzględnia natomiast zaliczek otrzymanych od odbiorców.

### Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy (obejmują przychody przyszłych okresów).

Grupa prezentuje w rozliczeniach międzyokresowych biernych m.in.:

nadwyżkę wartości zafakturowanej na odbiorców w związku z realizacją kontraktu nad przychodami ze sprzedaży rozpoznanymi wg zasad określonych w polityce rachunkowości, otrzymane od odbiorców zaliczki na poczet realizowanych kontraktów rozliczanych metodą stopnia zaawansowania.

## 11.29 Kontrakty długoterminowe

Grupa realizuje długoterminowe kontrakty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa.

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad przychodami) obciąża koszty operacyjne.

Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować wyniku umowy o budowę, przychody ujmują się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne.

Grupa prezentuje w aktywach kwoty należne od odbiorców (zamawiających) z tytułu prac wynikających z umowy, w odniesieniu do wszystkich umów w trakcie realizacji, w przypadku których poniesione koszty powiększone o ujęte zyski (pomniejszone o ujęte straty) przewyższają należności wynikające z faktur częściowych. Nieuregulowane kwoty naliczone i zafakturowane za pracę wykonaną w ramach umowy prezentowane są w pozycji należności, natomiast kwoty zatrzymane przez odbiorców – w pozycji zobowiązań.

Grupa prezentuje w zobowiązaniach kwoty należne odbiorcom z tytułu prac wynikających z umowy, w odniesieniu do wszystkich umów w trakcie realizacji, w przypadku których kwoty zafakturowane za pracę wykonaną w ramach umowy przewyższają poniesione koszty powiększone o ujęte zyski (pomniejszone o ujęte straty).

## 12. Informacje dotyczące segmentów działalności

Organizacja i zarządzanie przedsiębiorstwem odbywają się w podziale na segmenty, uwzględniające rodzaj oferowanych wyrobów i usług. Każdy z segmentów operacyjnych stanowi strategiczną jednostkę gospodarczą, oferującą inne wyroby i towary. Segmenty operacyjne są agregowane w segmenty sprawozdawcze w oparciu o charakter działalności.

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność deweloperska,
- działalność budowlana (generalne wykonawstwo budowlane)
- usługi najmu,
- pozostałe – w którego skład wchodzi pozostałe spółki grupy kapitałowej.

Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych. Grupa analizuje również segmenty geograficzne, które są zbieżne z krajami, na którym działa dany dystrybutor.

Zarząd dokonuje oceny wyników segmentu na podstawie przychodów, wyniku oraz aktywów segmentu. Polityka podatkowa zarządzana jest na poziomie całej Grupy i nie jest alokowana do segmentów operacyjnych.

Informacje dotyczące segmentów działalności sporządza się zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzenia i prezentacji skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. Nie występują różnice w pomiarze zysków i strat segmentów oraz zysków i strat jednostki, nie występują również różnice pomiędzy wyceną aktywów i zobowiązań segmentów oraz wyceną aktywów i zobowiązań jednostki.

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku

(w złotych)	Działalność kontynuowana				Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
	okres zakończony 31 grudnia 2016	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu			
<b>Przychody</b>							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	10 955 952,23	52 955 738,25	374 205,69	1 811 778,47	66 097 674,64	-5 630,08	66 103 304,72
Sprzedaż między segmentami	48 840 146,97	84 020 000,00	18 143,01	7 074 315,05	139 952 605,03	139 952 605,03	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	236 805,77	10 020 764,85	135,18	77 664,75	10 335 370,55	1 312 747,58	9 022 622,97
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>60 032 904,97</b>	<b>146 996 503,10</b>	<b>392 483,88</b>	<b>8 963 758,27</b>	<b>216 385 650,22</b>	<b>141 259 722,53</b>	<b>75 125 927,69</b>
<b>Wyniki</b>							
Amortyzacja	61 358,67	1 554,00	0,00	189 873,18	252 785,85	0,00	252 785,85
Pozostałe koszty rodzajowe	61 532 799,56	160 089 853,73	572 853,86	11 316 687,24	233 512 194,39	142 810 912,66	90 701 281,73
Zmiana stanu produktów	0,00	90 170 354,66	0,00	0,00	90 170 354,66	62 788 882,45	27 381 472,21
Pozostałe koszty operacyjne	23 438,92	868 855,79	16 358,59	624 839,78	1 533 493,08	135 110,47	1 398 382,61
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>	<b>-790 317,44</b>	<b>72 701 721,61</b>	<b>-221 361,50</b>	<b>115 864 000,19</b>	<b>187 554 042,86</b>	<b>181 525 923,36</b>	<b>6 028 119,50</b>
					0,00		
przychody z tytułu odsetek	211 570,77	129 744,32	627,24	9 224 685,97	9 566 628,30	9 018 548,22	548 080,08
koszty z tytułu odsetek	141 476,66	6 773 601,12	52 150,16	7 051 112,33	14 018 340,27	13 877 923,36	140 416,91
<b>Zobowiązania</b>							
Zobowiązania segmentu	22 530 199,31	158 286 673,49	1 105 484,90	373 604 218,29	555 526 575,99	424 171 237,73	131 355 338,26
<b>w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług</b>	<b>12 279 032,95</b>	<b>19 442 409,37</b>	<b>74 269,19</b>	<b>1 874 865,19</b>	<b>33 670 576,70</b>	<b>11 083 970,43</b>	<b>22 586 606,27</b>
<b>Aktywa</b>							
<b>Aktywa segmentu</b>	<b>22 147 013,10</b>	<b>225 711 774,22</b>	<b>26 835 074,39</b>	<b>1 105 550 490,32</b>	<b>1 380 244 352,03</b>	<b>1 011 628 623,49</b>	<b>368 615 728,54</b>

<b>(w złotych)</b>							
<b>okres zakończony 31 grudnia 2015</b>	<b>Działalność kontynuowana</b>				<b>Razem</b>	<b>Wyłączenia</b>	<b>Działalność ogółem</b>
	<b>Segment działalność budowlana</b>	<b>Segment działalność deweloperska</b>	<b>Segment usługi najmu</b>	<b>Wszystkie pozostałe segmenty</b>			
<b>Przychody</b>							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	30 574 188,87	22 131 264,68	510 870,76	988 250,29	54 204 574,60	0,00	54 204 574,60
Sprzedaż między segmentami	20 658 400,12	0,00	25 464,42	5 466 806,82	26 150 671,36	26 150 671,36	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	366 510,70	107 117,77	1,50	230 654,53	704 284,50	208 422,64	495 861,86
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>51 599 099,69</b>	<b>22 238 382,45</b>	<b>536 336,68</b>	<b>6 685 711,64</b>	<b>81 059 530,46</b>	<b>26 359 094,00</b>	<b>54 700 436,46</b>
<b>Wyniki</b>							
Amortyzacja	46 770,52	1 165,50	0,00	321 612,51	369 548,53	0,00	369 548,53
Pozostałe koszty rodzajowe	53 244 258,92	57 951 531,40	363 712,68	8 167 593,73	119 727 096,73	26 721 004,36	93 006 092,37
Zmiana stanu produktów	-1 760 343,42	38 526 374,77	0,00	0,00	36 766 031,35	8 323 657,89	28 442 373,46
Pozostałe koszty operacyjne	117 947,42	362 586,24	13,96	181 322,87	661 870,49	104 797,40	557 073,09
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>	<b>-3 485 723,75</b>	<b>593 649,56</b>	<b>-188 118,97</b>	<b>8 111 461,79</b>	<b>5 031 268,63</b>	<b>-11 763 638,64</b>	<b>16 794 907,27</b>
					0,00		
przychody z tytułu odsetek	236 059,33	284 669,87	58,63	5 140 699,10	5 661 486,93	5 565 643,67	95 843,26
koszty z tytułu odsetek	116 822,50	4 234 485,70	190 243,66	4 897 474,13	9 439 025,99	8 544 163,74	894 862,25
<b>Zobowiązania</b>					0,00		
Zobowiązania segmentu	21 558 949,03	138 314 114,26	6 357 485,54	94 160 594,91	260 391 143,74	122 320 651,17	138 070 492,57
<b>w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług</b>	<b>11 232 226,06</b>	<b>14 837 939,96</b>	<b>1 169 909,32</b>	<b>1 256 618,92</b>	<b>28 496 694,26</b>	<b>12 862 566,85</b>	<b>15 634 127,41</b>
<b>Aktywa</b>					855 459		
<b>Aktywa segmentu</b>	<b>21 966 080,26</b>	<b>135 895 674,29</b>	<b>32 098 872,94</b>	<b>665 499 168,07</b>	<b>799,82</b>	<b>515 138 305,44</b>	<b>340 321 494,38</b>



## 13. Przychody i koszty

### 13.1 Pozostałe przychody operacyjne

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	8 266 044,22	0,00
Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0,00	0,00
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne	756 578,75	495 861,86
*obciążenia podwykonawców za sprzęt i naprawy sprzętów	177 733,43	338 206,07
*odszkodowania	67 036,95	19 991,35
*przychody z nieruchomości (czynsze za lokale, opłaty za części wspólne)	164 558,73	46 135,69
*usługi marketingowe	0,00	8 307,56
*przychody z najmu	57 500,00	6 833,37
*sprzedaż pilotów do szlabanu	0,00	2 439,00
*budowa kanalizacji, sieci ciepłowniczej	250 000,00	35 917,64
*odstąpienia od umowy	0,00	13 888,89
*pozostałe przychody operacyjne	39 749,64	24 142,29
Pozostałe przychody ogółem	<b>9 022 622,97</b>	<b>495 861,86</b>

### 13.2 Pozostałe koszty operacyjne

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015
Utworzenie odpisu na należności	23 692,50	0,00
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Odszkodowania i ugody wypłacone	0,00	0,00
Koszty egzekucji należności, należności nieściągalne	0,00	0,00
Kary umowne i odszkodowania pozostałe	14 470,84	30 900,00
Inne	1 360 219,27	526 173,09
*wartość skradzionych materiałów budowlanych	0,00	86 942,09
*koszty utrzymania części wspólnych w trakcie sprzedaży	280 077,54	119 615,36
*koszty budowy kanalizacji	0,00	35 916,64
*rezerwy na koszty	1 000 000,00	57 000,00
*odpis aktualizujący wartość zapasów	0,00	193 402,92
*pozostałe koszty operacyjne	80 141,73	33 296,08
Pozostałe koszty ogółem	<b>1 398 382,61</b>	<b>557 073,09</b>

### 13.3. Przychody finansowe

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015
Przychody z tytułu odsetek bankowych	87 510,81	33 119,51
Przychody z tytułu objęcia papierów dłużnych	0,00	0,00
Różnice kursowe	0,00	0,00
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	460 453,30	62 662,16
Zysk ze zbycia inwestycji oraz odpisy aktualizujące	0,00	0,00
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	359,26	0,00
Inne	115,97	61,59
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>548 439,34</b>	<b>95 843,26</b>

### 13.4. Koszty finansowe

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015
Odsetki od kredytów bankowych i otrzymanych pożyczek, w tym:	114 717,99	198 955,17
*od kredytów bankowych	110 841,05	180 732,56
*od otrzymanych pożyczek	3 876,94	18 222,61
Odsetki od wyemitowanych papierów dłużnych	0,00	631 210,04
Odsetki od innych zobowiązań	18 403,44	29 672,81
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	7 295,48	35 024,23
Różnice kursowe	0,00	0,00
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja aktywów finansowych	0,00	0,00
Koszty emisji papierów wartościowych	0,00	0,00
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe-ujemne różnice kursowe w części stanowiącej nadwyżkę nad dodatnimi różnicami kursowymi za dany rok obrotowy w jednostce zależnej	0,00	0,00
Inne, w tym:	248 685,59	66 279,96
*koszty pośrednictwa finansowego	69 444,40	0,00
*dodatkové koszty zw. z wcześniejszym wykupem obligacji	100 000,00	0,00
*provizja od umowy kredytowej	61 766,07	0,00
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>389 102,50</b>	<b>961 142,21</b>

### 13.5 Koszty według rodzajów

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015
Amortyzacja	252 785,85	369 548,53
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	50 259 443,53	48 794 444,60
Usługi obce	34 276 065,81	38 744 356,13
Podatki i opłaty	728 649,62	1 087 336,41
Koszty świadczeń pracowniczych	4 732 512,61	3 958 946,30
Pozostałe koszty rodzajowe	704 610,16	424 008,93
<b>Koszty według rodzajów ogółem, w tym:</b>	<b>90 954 067,58</b>	<b>93 378 640,90</b>
Koszty sprzedaży	1 884 087,99	430 875,26
Koszty ogólnego zarządu	14 014 325,91	10 188 836,88

### 13.6 Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
<b>Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Amortyzacja środków trwałych	0,00	0,00
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	0,00	0,00
Amortyzacja wartości niematerialnych	0,00	0,00
<b>Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Amortyzacja środków trwałych	0,00	0,00
Koszty z tytułu leasingu operacyjnego	0,00	0,00
<b>Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu w tym:</b>	<b>252 785,85</b>	<b>369 568,53</b>
Amortyzacja środków trwałych	34 254,64	41 742,22
Koszty z tytułu leasingu finansowego	148 184,99	270 553,24
Amortyzacja wartości niematerialnych	70 346,22	57 273,07

### 13.7 Koszty świadczeń pracowniczych

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Wynagrodzenia	4 271 116,98	3 646 669,43
Koszty ubezpieczeń społecznych	461 395,63	312 276,87
Koszty świadczeń emerytalnych	0,00	0,00
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0,00	0,00
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	0,00	0,00
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	0,00	0,00
<b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:</b>	<b>4 732 512,61</b>	<b>3 958 946,30</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	4 732 512,61	3 958 946,30

## 14. Podatek dochodowy

### 14.1 Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku przedstawiają się następująco:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	48 377,00	319 898,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-659 535,00	-26 959 843,74*
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat</b>	<b>-611 158,00</b>	<b>-26 639 945,74</b>

\*kwota stanowi odwrócenie rezerwy na podatek dochodowy powstałej przy nabyciu i2 Grupa Sp. z o.o. w wysokości 27.882.794,74 złote oraz bieżące naliczenie podatku odroczonego

### 14.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku przedstawia się następująco:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	186 824 616,01	6 075 141,13
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
zysk nie podlegający opodatkowaniu	150 520 427,21	7 759 702,05
zysk komplementariusza ze spółek komandytowych	14 982,98	256,06
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	36 319 171,78	-1 684 304,86
Podatek według średniej stawki podatkowej obowiązującej w Grupie (19%)	6 900 642,64	-320 017,92
Odwrócenie rezerwy/aktywa na podatek odroczonej spółek komandytowo-akcyjnych	0,00	0,00
Niejęte straty podatkowe	902 864,59	83 383,66
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 393 238,15	2 175 224,74
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	-8 731 300,76	-1 960 479,82
Nierozpoznane wcześniej aktywo podatkowe	0,00	0,00
koszty tylko podatkowe	-1 439 120,95	-455 825,44
przychody tylko podatkowe	1 022 053,33	797 612,78
Pozostałe	0,00	0,00
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	48 377,00	319 898,00
<b>Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat</b>	<b>48 377,00</b>	<b>319 898,00</b>
<b>Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### 14.3 Odroczoney podatek dochodowy

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczoney.

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 076 856,00</b>	<b>2 097 288,00</b>
odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań	1 132 966,00	1 394 127,00
straty podatkowe	298 919,00	14 924,00
niezapłacone faktury	1 150,00	614 735,00
wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	25 008,00	73 502,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	618 813,00	0,00
<b>Rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>1 635 519,00</b>	<b>2 371 467,00</b>
odsetki od pożyczek i obligacji	1 549 089,00	1 899 928,00
przyspieszona amortyzacja podatkowa	31 907,00	82 500,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	368 314,00
wycena aktywów do wartości godziwej	0,00	0,00
inne	54 523,00	20 725,00

### 15. Działalność zaniechana

W okresie 12 miesięcy 2016 oraz 2015 roku Grupa nie wykazywała działalności zaniechanej.

### 16. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Grupa nie tworzy takiego funduszu.

### 17. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących na koniec okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących na koniec okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz akcji z prawdopodobnych przyszłych emisji).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	6 028 119,50	16 794 907,27
Zysk / Strata na działalności zaniechanej		
<b>Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję</b>	<b>6 028 119,50</b>	<b>16 794 907,27</b>
Wpływ obligacji zamiennych na akcje		
<b>Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b>	<b>6 028 119,50</b>	<b>16 794 907,27</b>
<b>Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>0,62</b>	<b>2,10</b>
<b>Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>2,10</b>	<b>2,10</b>
<b>Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję</b>	<b>9 700 000</b>	<b>8 000 000</b>
Wpływ rozwodnienia		
Opcje na akcje	0,00	0,00

Prawdopodobna emisja akcji

Wszystkie zdarzenia, które miały miejsce w okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszych skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych zostały opisane w notce dotyczącej Kapitałów.

## 18. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zarząd Grupy proponuje wypłatę dywidendy za rok 2016, do której podstawą jest jednostkowy wynik netto podmiotu dominującego w Grupie – Spółki i2 Development S.A.

Zysk netto Spółki i2 Development S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku wyniósł 37.005.779,41 złotych. Zarząd Spółki i2 Development S.A. proponuje podział zysku w następujący sposób: na wypłatę dywidendy przeznaczyć kwotę 18.430.000,00 złotych zaś pozostałą część tj. kwotę 18.575.779,41 złotych na zwiększenie kapitału zapasowego.

Wynik skonsolidowany nie podlega podziałowi a jedynie zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

## 19. Rzeczowe aktywa trwałe

(w złotych) Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu i pozostałe	środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 roku	13 523,16	138 778,14	1 113 530,80	8 759,00	1 274 591,10
Nabycia	0,00	32 566,54	63 136,20	0,00	95 702,74
Reklasyfikacja ze środków w budowie	0,00	0,00	8 759,00	0,00	8 759,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	8 759,00	8 759,00
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne- spółka w likwidacji	0,00	0,00	579 984,96	0,00	579 984,96
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>13 523,16</b>	<b>171 344,68</b>	<b>605 441,04</b>	<b>0,00</b>	<b>790 308,88</b>
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2016 roku	1 386,96	39 934,89	147 143,36	0,00	188 465,21
Odpis amortyzacyjny za okres	1 386,96	50 350,84	106 822,51	0,00	158 560,31
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>2 773,92</b>	<b>90 285,73</b>	<b>253 965,87</b>	<b>0,00</b>	<b>347 025,52</b>
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2016 roku	12 136,20	98 843,25	966 387,44	8 759,00	1 086 125,89
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2016 roku	10 749,24	81 058,95	351 475,17	0,00	443 283,36
(w złotych) Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu i pozostałe	środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 roku	13 523,16	171 156,79	219 000,26	0,00	403 680,21
Nabycia	0,00	45 880,41	248 674,63	8 759,00	303 314,04
Nabycie jednostki zależnej	0,00	15 184,36	865 368,11	0,00	880 552,47
Sprzedaż	0,00	93 443,42	219 512,20	0,00	312 955,62
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>13 523,16</b>	<b>138 778,14</b>	<b>1 113 530,80</b>	<b>8 759,00</b>	<b>1 274 591,10</b>
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2015 roku	0,00	81 472,98	0,00	0,00	81 472,98
Odpis amortyzacyjny za okres	1 386,96	42 963,97	227 631,24	0,00	271 982,17
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	84 502,06	80 487,88	0,00	164 989,94
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>1 386,96</b>	<b>39 934,89</b>	<b>147 143,36</b>	<b>0,00</b>	<b>188 465,21</b>
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2015 roku	13 523,16	89 683,81	219 000,26	0,00	322 207,23
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2015 roku	12 136,20	98 843,25	966 387,44	8 759,00	1 086 125,89

Grupa nie posiada żadnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych, a które nie byłyby ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## 20. Leasing

### 20.1 Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingobiorca

Spółki grupy nie są stroną żadnych umów z tytułu leasingu operacyjnego.

### 20.2 Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca

Spółki Grupy nie są stroną żadnych umów leasingowych.

### 20.3 Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingobiorca

Spółki Grupy są stroną następujących umów leasingowych:

- samochód osobowy Audi Q7 – umowa zawarta w 2015 roku, do stycznia 2018 roku,
- samochód ciężarowy Peugeot Partner - umowa zawarta w 2016 roku, do lipca 2019 roku,
- samochód osobowy Jeep Grand Cherokee – umowa zawarta w 2014 roku, do lipca 2017 roku,
- umowa na ploter – umowa zawarta w 2016, do lipca 2018 roku,
- umowa na składarkę – umowa zawarta w 2016, do stycznia 2020 roku

### 20.4 Należności z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingodawca

Grupa nie posiada środków trwałych na dzień 31 grudnia 2016 roku oddanych do użytkowania na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu.

## 21. Nieruchomości inwestycyjne

Pozycja występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy i2 Development S.A. i dotyczy:

- i2 Development Sp. z o.o.– lokal usługowy przy ul. Piłsudskiego

W 4 kwartale 2016 roku zaprzestano wynajmu pomieszczeń biurowych w budynku przy ul. Powstańców Śląskich, ponieważ rozpoczęły się prace budowlane związane z realizacją nowej inwestycji.

W związku z rozpoczęciem budowy dokonano reklasyfikacji prezentacji nieruchomości na dzień 31 grudnia 2016 roku - wykazano jako Inwestycja w Nieruchomości w budowie.

### Nieruchomości inwestycyjne w budowie.

W pozycji tej wykazano:

budowę budynku biurowego przy ul. Powstańców Śląskich o wartości 24.92.271,53 złotych,

modernizację budynku B13 przy ul. Jana Pawła II 9 (inwestycja Bulwar Staromiejski) o wartości 3.792.412,65 złotych

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:



Umowa o kredyt w rachunku bieżącym pomiędzy mBankiem a Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym sp. z o.o. zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. Na dzień 31 grudnia 2016 roku kwota wykorzystania obu kredytów wynosiła 1.862.549,69 złotych.

## 22. Wartości niematerialne

(w złotych) Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>50 558 112,05</b>	<b>9 499,99</b>	<b>204 983,33</b>	<b>50 772 595,37</b>
Nabycia	0,00	0,00	13 500,00	13 500,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne - spółka w likwidacji	0,00	0,00	5 497,30	5 497,30
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>50 558 112,05</b>	<b>9 499,99</b>	<b>212 986,03</b>	<b>50 780 598,07</b>
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2016 roku	0,00	1 500,02	95 402,09	96 902,11
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	2 000,03	93 388,07	95 388,10
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2016 roku	0,00	3 500,05	188 790,16	192 290,21
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>50 558 112,05</b>	<b>7 999,97</b>	<b>109 581,24</b>	<b>50 675 693,26</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>50 558 112,05</b>	<b>5 999,94</b>	<b>24 195,87</b>	<b>50 588 307,86</b>

(w złotych) Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>4 069,90</b>	<b>0,00</b>	<b>113 718,69</b>	<b>117 788,59</b>
Nabycia	0,00	0,00	52 906,04	52 906,04
Nabycie jednostki zależnej	50 554 042,15	9 499,99	41 658,60	50 605 200,74
Sprzedaż	0,00	0,00	3 300,00	3 300,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (działalność zaniechana)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>50 558 112,05</b>	<b>9 499,99</b>	<b>204 983,33</b>	<b>50 772 595,37</b>
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2015 roku	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	1 500,02	98 702,09	100 202,11
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	3 300,00	3 300,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (działalność zaniechana)	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2015 roku	0,00	1 500,02	95 402,09	96 902,11
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>4 069,90</b>	<b>0,00</b>	<b>113 718,69</b>	<b>117 788,59</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>50 558 112,05</b>	<b>7 999,97</b>	<b>109 581,24</b>	<b>50 675 693,26</b>

Grupa nie posiada wartości niematerialnych, do których tytuł prawny Grupy podlegałby ograniczeniom lub które stanowiłyby zabezpieczenie zobowiązań.

Grupa nie posiada zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych.

#### Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 50.558.112,05 złotych.

Wartość firmy z konsolidacji podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

Na dzień przejścia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego ośrodka wypracowującego środki pieniężne („CGU”), które mogą skorzystać z synergii połączenia. Za najniższy poziom w Grupie, do którego może zostać przypisana wartość firmy i na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze Grupa uznała segment operacyjny określony zgodnie z wymogami

MSSF 8 Segmenty Operacyjne.

Test na utratę wartości bilansowej wartości firmy przeprowadzono w odniesieniu do aktywów netto powiększonych o wartość firmy.

Segment deweloperski

Kluczowe założenia wpływające na oszacowanie wartości użytkowej testowanych segmentów to:

- Stabilność rynkowych cen nieruchomości,
- Stabilność rynkowych cen materiałów budowlanych,
- Stabilność rynkowych cen usług budowlanych,
- Prowadzenie inwestycji na wrocławskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w segmencie premium,
- Rozwój segmentu rynku komercyjnego,

- Realizowanie projektów deweloperskich w oparciu o obecnie posiadany bank ziemi oraz nowe grunty.

Test został przeprowadzony w oparciu o bieżącą wartość szacowanych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej. Wyliczeń dokonano na podstawie prognoz na okres 2016-2020. Podstawę do planowanych przepływów pieniężnych stanowi wynik operacyjny w latach 2016-2020 oraz amortyzacja tego okresu. W teście na utratę wartości nie szacowano wartości rezydualnej.

Stopa dyskontowa przyjęta do kalkulacji odzwierciedla średnioważony koszt kapitału – przyjęta została na poziomie 8,1%.

Przeprowadzone analizy wrażliwości wskazują iż najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na szacunek wartości użytkowej ośrodków wypracowujących środki pieniężne są rynkowe ceny lokali mieszkalnych.

Zarząd prognozuje, że żadna racjonalnie możliwa i wysoce prawdopodobna zmiana jakiegokolwiek kluczowego założenia przyjętego do analiz nie spowoduje, iż wartość bilansowa aktywów netto powiększonych o wartość firmy będzie wyższa od ich wartości odzyskiwalnej.

Na podstawie wyników przeprowadzonego testu nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów wartości firmy.

### 23. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa nie posiada udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

### 24. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości

Wartość firmy

( w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
Wartość powstała przy nabyciu udziałów w:		
Concept Sp. z o.o	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15
<b>Razem wartość firmy</b>	<b>50 558 112,05</b>	<b>50 558 112,05</b>

Wartość firmy w okresie od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku się nie uległa zmianie.

Wartość firmy powstała w Grupie w 2014 roku wynika z nabycia udziałów w spółce Concept Sp. z o.o.

Wartość firmy powstała w 2015 roku wynika z nabycia aportem i2 Grupa sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi. W wartości firmy w wysokości 50.554 tysięcy złotych zawierają się pewne aktywa niematerialne, których nie można wyodrębnić w jednostce przejmowanej ani wycenić w sposób wiarygodny, z uwagi na ich charakter. Wartości ujęte w tej pozycji obejmują efekt synergii uzyskanej po połączeniu, dywersyfikację działalności i źródeł dochodu oraz zwiększenie znaczenia na rynku.

Nie przewiduje się, aby jakakolwiek część ujętej wartości firmy podlegała odliczeniu dla celów podatkowych.

Wartość firmy stanowi różnicę pomiędzy ceną nabycia udziałów, a wartością godziwą przejętych aktywów netto.

Wartość firmy, która powstała w wyniku nabycia akcji w spółkach została zweryfikowana w zakresie utraty wartości na dzień bilansowy. Opis testu i jego rezultaty zostały opisane w nocie Wartości niematerialne i prawne niniejszych zasad (polityk) rachunkowości i dodatkowych not objaśniających.

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Nie wystąpiły.

Nabycie udziałów mniejszości w spółkach, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku, jak również w roku 2015 nie było nabyć jednostek gospodarczych nie spełniających definicji przedsięwzięcia.

## 25. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

## 26. Inne aktywa długoterminowe

Pozycja nie występuje w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

## 27. Świadczenia pracownicze

### 27.1 Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### 27.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### 27.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

## 28. Zapasy

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	222 471 075,58	182 898 743,38
Produkty gotowe:	8 682 196,53	22 368 361,00
Towary	2 972 333,53	4 003 225,95
Inne	0,00	0,00
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	<b>234 125 605,64</b>	<b>209 270 330,33</b>

Wartość zapasów według poszczególnych projektów:

(w złotych)	wartość na 31.12.2016	wartość na 31.12.2015
Bulwar Staromiejski	133 759 913,01	114 770 047,60
Piłsudskiego 89-91 (budynek A i B)	13 329 623,82	13 331 523,93
The Avenue (etap A i B)	0,00	19 317 178,15

Kniażewicza 16	0,00	1 108 010,88
Piłsudskiego 89 i 91 (Kamienice)	548 820,42	1 721 455,48
Ogrody Jordanowskie	8 030 215,48	14 824 212,74
Ptasia / Podwórcowa	12 001 833,86	7 271 484,94
Zodiak III	16 349 002,66	7 485 299,92
Pomorska 44/Ptasia	0,00	9 881 891,47
Igielna	2 659 515,97	2 660 089,95
Śrutowa 8	103 160,63	151 917,33
Śrutowa 15	0,00	88 249,16
Śrutowa garaż	18 450,00	0,00
Piękna	9 334 913,07	4 302 185,12
Avicenny	11 149 984,15	9 162,10
Śrutowa	1 427 441,53	1 324 686,00
Legnicka/Przedmiejska	13 769 032,19	589 193,78
Księża Witolda	11 349 331,29	10 351 741,78
lokal przy Pomorskiej 44	294 367,56	0,00
<b>Razem</b>	<b>234 125 605,64</b>	<b>209 270 330,33</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

W dniu 30 marca 2016 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. Piękna Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT (odnawialny)) na łączną kwotę 19.440.122,00 złotych (kredyt inwestycyjny w kwocie 18.940.122,00 złotych; kredyt na VAT w kwocie 500.000 złotych). Termin ostatecznej spłaty kredytów: 31.08.2018 r. dla kredytu inwestycyjnego oraz 30.06.2017 r. dla kredytu na VAT.

Kredyt zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 29.160.183,00 złotych na:

- prawie użytkownika wieczystego przysługującym Kredytobiorcy do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Pięknej 58, obejmującej działkę nr 13/12 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00112075/4,
- udziale w wysokości 1/4 w prawie użytkownika wieczystego przysługującym Kredytobiorcy do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej działkę nr 6/10 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00137623/2,
- udziale w wysokości 2/8 w prawie użytkownika wieczystego przysługującym Kredytobiorcy do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej działkę nr 13/22 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00120710/7.

W dniu 11 sierpnia 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu : kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00326322/4.

Termin ostatecznej spłaty kredytów to 10 sierpnia 2017 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 31 maja 2018 roku dla kredytu na VAT.

Kredyty te zostały zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 20.797.500,00 złotych.

W dniu 18 listopada 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. zawarła z PKO Bank Polski S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone

hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00175738/9.

Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 28 grudnia 2017 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 28 sierpnia 2017 roku dla kredytu na VAT.

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 11.846.745,00 złotych.

W dniu 29 października 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła umowa kredytową z mBankiem Hipotecznym S.A. zabezpieczona hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. przy Arsenale Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00045425/2.

Dzień ostatecznej spłaty tego kredytu wyznaczono na 20 października 2027 roku.

Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 228.000.000,00 złotych.

W dniu 14 czerwca 2016 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00048864/2.

Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 13 czerwca 2019 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 13 czerwca 2019 roku dla kredytu na VAT.

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 58.425.000,00 złotych.

Wartość zapasów ujęta jako koszt okresu wynosi 40.155.951,92 złotych.

## 29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	28 051 608,35	2 209 874,63
w tym należności od jednostek powiązanych	26 661 761,85	0,00
Należności budżetowe ( w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	1 889 320,29	2 347 538,05
Pozostałe należności od osób trzecich	75 934,72	3 874 582,68
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	5 086 939,42	0,00
Należności ogółem (netto)	35 103 802,78	8 431 995,36
Opis aktualizujący należności	27 629,55	3 937,05
Należności brutto	<b>35 131 432,33</b>	<b>8 435 932,41</b>

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane.

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem Kierownictwa Jednostki dominującej, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności, właściwym dla należności handlowych Grupy.

Nie istnieją należności przeterminowane nieobjęte odpisami, które byłyby uznane za nieściągalne.

Grupa nie tworzyła odpisów aktualizujących należności od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2016 roku.

W poprzednim roku obrotowym wartość utworzonych odpisów przez spółki Grupy wyniosła 3 937,05 złotych. W roku 2016 utworzono odpisy na kwotę 23 692,50 złotych.

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Grupy.

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	3 937,05	74 940,49
Zwiększenie	23 692,50	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	71 003,44
Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia	<b>27 629,55</b>	<b>3 937,05</b>

### 30. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych, poniższa tabela zawiera ich zestawienie.

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe czynne	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Prace rozwojowe	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe czynne	<b>832 893,44</b>	<b>149 736,81</b>
Prace rozwojowe	0,00	0,00
Ubezpieczenia majątkowe	138 780,28	59 324,30
koszty pośrednictwa finansowego przy emisji obligacji	180 555,60	0,00
Koszty na przełomie roku	51 262,53	71 337,92
przedpłaty	0,00	0,00
Pozostałe w tym:	462 295,03	19 074,59
*rozliczenie prowizji	0,00	10 666,66
*wycena kontraktów budowlanych	462 295,03	8 407,93

### 31. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	4 107 215,12	1 240 649,31
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00
Razem	<b>4 107 215,12</b>	<b>1 240 649,31</b>
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	1 862 549,69	4 006 330,50

Kwoty kredytów w rachunku bieżącym zostały zaprezentowane w nocie dotyczącej Ryzyka związanego z płynnością 39.5.

## 32. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe

### 32.1 Kapitał podstawowy

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	8 000 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	8 000 000,00
- akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	8 000 000,00
- akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:		
Marcin Misztal	0	0%
Galtoco Investments Ltd.	41,24%	50,00%
Acico Investments Ltd.	41,24%	50,00%
pozostali akcjonariusze	17,52%	0
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00

Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosi 9.700.000,00 złotych i jest podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosi 8.000.000,00 złotych i jest podzielony na 8.000.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

W dniu 17 kwietnia 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy podwyższono kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji akcji imiennych serii B o łącznej wartości 92.877.242,40 złotych. Akcje objęte zostały za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości godziwej 92.877.242,40 złotych). Kapitał zakładowy spółki na dzień 17 kwietnia 2015 wynosił 93.282.242,40 złotych.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy podwyższono kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji akcji imiennych serii C o łącznej wartości 92.728.757,60 złotych. Akcje objęte zostały w zamian za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości godziwej 92.728.757,60 złotych). Kapitał zakładowy spółki na dzień 20 kwietnia 2015 wynosi 186.011.000,00 złotych.

Pierwszy etap podniesienia kapitału został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 maja 2015 roku, drugi w dniu 13 maja 2015 roku.

W dniu 08 października 2015 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego z kwoty 186.011.000,00 złotych do kwoty 8.000.000,00 złotych w drodze umorzenia 17.801.100 akcji własnych w kapitale zakładowym spółki.

Obniżenie kapitału zostało zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 29 października 2015 roku.

Transakcja obniżenia kapitału zakładowego z kwoty 186.011.000,00 złotych do kwoty 8.000.000,00 złotych spowodowała utworzenie kapitału rezerwowego w wysokości 17.801.100,00 złotych.

W dniu 30 października 2015 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował podział akcji z kwoty 10 złotych do kwoty 1 złoty. W związku z powyższym kapitał zakładowy spółki i2 Development S.A. to 8.000.000 złotych dzielący się na 8.000.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda akcja.

Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 1 złoty i zostały w pełni opłacone.



## Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich emisji mają prawo do dywidendy od początku roku, w którym nastąpiła emisja. Żadne akcje nie są uprzywilejowane i posiadają prawo do głosu w stosunku 1 sztuka akcji – 1 głos na walnym zgromadzeniu.

## Akcjonariusze o znaczącym udziale

Wykaz znaczących akcjonariuszy (posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu) znajduje się w tabelach poniżej.

Stan na dzień 31.12.2016 roku

(w złotych)	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.	4 000 000	4 000 000	1,0	41,24%	41,24%
Acico Investments Ltd.	4 000 000	4 000 000	1,0	41,24%	41,24%
pozostali akcjonariusze	1 700 000	1 700 000	1,0	17,52%	17,52%
<b>Razem</b>	<b>9 700 000</b>	<b>9 700 000</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Stan na dzień 31.12.2015 roku

(w złotych)	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.	4 000 000	4 000 000	1,0	50,00%	50,00%
Acico Investments Ltd.	4 000 000	4 000 000	1,0	50,00%	50,00%
<b>Razem</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## 32.2 Kapitał zapasowy

Uzgodnienie zmian w kapitale zapasowym przedstawia poniższa tabela:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>422,58</b>	<b>422,58</b>
Zwiększenia	35 807 874,63	0,00
- dopłaty wspólników	0,00	0,00
- z podziału zysku	426 075,33	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	3 826 564,65	0,00
- z innych odpisów	0,00	0,00
- ze sprzedaży akcji/udziałów powyżej ich wartości nominalnej	31 555 234,65	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
- pokrycie straty	0,00	0,00
inne, przeniesienie na kapitał podstawowy	0,00	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>35 808 297,21</b>	<b>422,58</b>

### 32.3 Pozostałe kapitały rezerwowe

Uzgodnienie zmian w kapitałach rezerwowych przedstawia poniższa tabela:

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>-1 360,62</b>	<b>0,00</b>
*różnice kursowe z wyceny	178 593,04	-1 360,62
*z tytułu aktualizacji innych aktywów	0,00	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>177 232,42</b>	<b>-1 360,62</b>

#### Kapitał rezerwowy pozostały

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>0,00</b>
*umorzenie akcji własnych	0,00	178 011 000,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>178 011 000,00</b>

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-553 971,68</b>	<b>-553 971,68</b>
zysk/strata z lat ubiegłych na początek okresu	-553 971,68	0,00
* zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
*korekty błędów	0,00	0,00
zysk/strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-553 971,68	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	9 331 068,89	0,00
*przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
*korekta o wyniki lat ubiegłych	8 915 485,82	0,00
*korekty konsolidacyjne	415 583,07	0,00
*odkup udziałów mniejszościowych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	-1 241 356,06	0,00
*korekty konsolidacyjne		0,00
*wynik roku ubiegłego - podział	-1 241 356,06	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	7 535 741,15	-553 971,68
<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>7 535 741,15</b>	<b>-553 971,68</b>

### 32.4 Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Skonsolidowany zysk Grupy Kapitałowej nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu.

Statutowe sprawozdania finansowe wszystkich Spółek w Grupie Kapitałowej są przygotowywane zgodnie z lokalnymi standardami rachunkowości). Dywidenda może być wypłacona w oparciu o wynik finansowy ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A.

Spółki w Grupie tworzą kapitał zapasowy, a wypłacają dywidendę do udziałowca, co w efekcie oznacza wpływ środków pieniężnych do podmiotu dominującego.

### 32.5 Udziały niekontrolujące

Pozycja nie występuje.

### 33. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

#### 33.1 Oprocentowane kredyty i pożyczki

Kredyty oprocentowane są stawką WIBOR + marża, pożyczki według stopy 5-8,5%

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Saldo kredytu/pożyczki na 31.12.2016 (w złotych)			Saldo kredytu/pożyczki na 31.12.2015 (w złotych)		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	5 141 120,90	<b>5 141 120,90</b>
i2 Development sp. z o.o. Olawska 12 sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1 144 086,10	<b>1 144 086,10</b>
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	<b>0,00</b>	4 549 701,95	0,00	<b>4 549 701,95</b>
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Getin Bank	0,00	0,00	<b>0,00</b>	11 100 000,00	0,00	<b>11 100 000,00</b>
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	mBank S.A.	234 488,17	8 074 512,88	<b>8 309 001,05</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	PKO BP	5 217 998,83	0,00	<b>5 217 998,83</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	1 862 549,69	0,00	<b>1 862 549,69</b>	4 006 330,50	0,00	<b>4 006 330,50</b>
Chamielec Architekci sp. z o.o.	mBank S.A.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	125,48	0,00	<b>125,48</b>
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	8 620 125,82	<b>8 620 125,82</b>	1,50	0,00	<b>1,50</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Olawska sp.k.	0,00	2 328 616,92	<b>2 328 616,92</b>	2 512 318,27	0,00	<b>2 512 318,27</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	8 235 591,40	<b>8 235 591,40</b>	5 825 459,54	1 967 853,38	<b>7 793 312,92</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited	0,00	1 017 078,62	<b>1 017 078,62</b>	0,00	957 209,56	<b>957 209,56</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Misztal Investments sp. z o.o.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	120 027,95	<b>120 027,95</b>

i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	i2 Development S.A. i2 Grupa sp. k. w likwidacji	0,00	2 372 449,33	<b>2 372 449,33</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	503 397,26	<b>503 397,26</b>
i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1 846 440,97	<b>1 846 440,97</b>
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	2 342,58	0,00	<b>2 342,58</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.		6 986 514,71	<b>6 986 514,71</b>	1 033 715,44	7 703 002,26	<b>8 736 717,70</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	0,00	29 642 048,44	<b>29 642 048,44</b>	654 969,62	28 406 259,87	<b>29 061 229,49</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Stawowa sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	87 855,34	48 481,64	<b>136 336,98</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Galtoco Investments Limited	0,00	0,00	<b>0,00</b>	1 071 178,49	0,00	<b>1 071 178,49</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. P1 S.K.A.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1 878 038,87	<b>1 878 038,87</b>
i2 Development S.A.	Marcin Misztal	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	227 082,19	<b>227 082,19</b>
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	M.A. Fundusze Sp. z o.o.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1 342 496,44	<b>1 342 496,44</b>
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k.	Acico Investments Limited	0,00	0,00	<b>0,00</b>	666 252,00	4 361 619,99	<b>5 027 871,99</b>
<b>Razem</b>		<b>7 315 036,69</b>	<b>67 276 938,12</b>	<b>74 591 974,81</b>	<b>31 510 250,71</b>	<b>55 647 117,38</b>	<b>87 157 368,09</b>

### 33.2 Wyemitowane dłużne papiery wartościowe

Spółka i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k. w listopadzie 2013 roku wyemitowała obligacje na kwotę 10.000.000,00 złotych, termin wykupu obligacji przypada w listopadzie 2016 roku, oprocentowanie obligacji wynosi

10% w skali roku. Odsetki płacone są kwartalnie. Kwota zadłużenia z tytułu emisji obligacji wraz z odsetkami naliczonymi na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiła 10.047.548,25 złotych. Obligacje wraz z należnymi odsetkami zostały spłacone przez spółkę w dniu 19 maja 2016 roku.

W dniu 29 lutego 2016 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje serii A. Wartość nominalna jednej obligacji wyniosła 1.000 złotych, ilość – 10.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na luty 2019 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,5% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 Sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

### 33.3. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim wynosi 7.063.175,64 złotych. Kwota 6.943.344,13 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 119.831,51 złotych przypada do spłaty w 2017 roku.

## 34. Rezerwy

### 34.1 Zmiany stanu rezerw

(w złotych)	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	0,00	697 000,00	697 000,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	1 000 000,00	1 000 000,00
Wykorzystanie	0,00	39 636,14	39 636,14
Rozwiązanie	0,00	17 363,86	17 363,86
Na dzień 31 grudnia 2016 roku	0,00	1 640 000,00	1 640 000,00
<b>Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>1 640 000,00</b>	<b>1 640 000,00</b>
<b>Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(w złotych)	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2015 roku	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	697 000,00	697 000,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 grudnia 2015 roku	0,00	697 000,00	697 000,00

Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	0,00	697 000,00	697 000,00
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	0,00	0,00	0,00

### 34.2 Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Rezerwa na naprawy gwarancyjne nie jest tworzona.

### 34.3. Inne rezerwy

Pozostałe rezerwy dotyczą rezerwy na: podatek od nieruchomości w wysokości 640.000,00 złotych oraz na koszty związane z wykończeniem lokali 1.000.000,00 złotych.

## 35. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)

### 35.1 Zobowiązania z tytułu zaliczek

Pozycja wynosi 10.323.560,26 złotych i dotyczy przedpłat na mieszkania i lokale usługowe otrzymanych od klientów Grupy.

### 35.2 Zobowiązania pozostałe

Zobowiązania wykazane w bilansie są w przeważającej mierze płatne w terminie 30-90 dni od daty dokumentu obciążeniowego.

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>22 586 606,27</b>	<b>15 634 127,41</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych w tym:</b>	<b>4 353 230,77</b>	<b>481 426,22</b>
*Podatek VAT	4 132 747,91	242 311,30
*Podatek zryczałtowany u źródła	0,00	0,00
*Podatek dochodowy od osób fizycznych	103 220,00	138 073,00
*Pozostałe	117 262,86	101 041,92
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>2 140 110,77</b>	<b>3 330 154,00</b>
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	108 253,20	292 252,08
Inne zobowiązania, w tym:	2 031 857,57	3 037 901,92
Zobowiązanie z tytułu nabycia gruntu	0,00	0,00
Zobowiązanie z tytułu instrumentu pochodnego IRS	0,00	0,00
Zobowiązanie z tytułu kaucji	1 781 327,78	1 320 081,19
<b>Razem</b>	<b>29 079 947,81</b>	<b>19 445 707,63</b>

### 35.3 Rozliczenia międzyokresowe

( w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015
Rozliczenia między okresowe z tytułu:		
*Niewykorzystanych urlopów	0,00	0,00
*Premii	0,00	0,00
*Przedpłaty	0,00	0,00
*Inne	1 643 154,56	2 015 105,26
<b>Razem</b>	<b>1 643 154,56</b>	<b>2 015 105,26</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia	1 643 154,56	2 015 105,26
Długoterminowe na dzień 31 grudnia	0,00	0,00

### 36. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

W roku 2016 w pozycji „inne korekty” ujęto zdarzenia o charakterze niepieniężnym, mające miejsce w okresie sprawozdawczym, a dotyczące korekt konsolidacyjnych: cofnięcia dywidendy, korekty marży zrealizowanej na sprzedaży oraz korekt wynikających z wyłączenia z konsolidacji spółek i2 Grupa oraz Oławska 12.

W 2015 roku pozycja „inne korekty” działalności operacyjnej na łączną kwotę 26.988.758,18 złotych zawiera podatek odroczonej w wysokości 26.959.843,74 złotych (odwrócenie rezerwy na podatek dochodowy powstałej przy nabyciu i2 Grupa Sp. z o.o. w kwocie 27.882.794,74 złotych i bieżące naliczenie podatku odroczonego) oraz odpis aktualizujący zapasy i korektę wyniku z lat ubiegłych i2 Grupa na dzień nabycia kontroli przez i2 Development S.A.

### 37. Zobowiązania warunkowe

Grupa nie posiada zobowiązań warunkowych.

#### 37.1 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe, jak również inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym (m.in. sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, uprawnionych do nakładania kar i sankcji. Jednakże obowiązujący system prawa nie jest doskonały, posiada luki i sprzeczności aksjologiczne i logiczne. Obszar ten obejmuje zarówno stanowienie prawa, jak i jego stosowanie. Niestabilność i niejasność wielu przepisów prawnych skutkuje rozbieżnością w ich interpretacji, co z kolei przekłada się na zajmowanie odmiennych stanowisk w relacjach organ podatkowy – przedsiębiorstwo.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku nie było konieczności tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

#### 37.2 Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje.

### 37.3 Sprawy Sądowe

W okresie sprawozdawczym żadna ze spółek z Grupy i2 Development S.A. nie była stroną postępowania lub postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które pojedynczo lub łącznie prezentowałyby wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych Emitenta. Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy. Ponadto, spółki z Grupy nie dokonywały istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

### 38. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

#### Sprzedaż na rzecz powiązanych

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	0,00	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	961 753,00	195 430,00
Concept Sp. z o.o.	37 200,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	415 612,34	438 818,54
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp. k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp. k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp. k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp. k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	20 000 000,00	271 488,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	112 600,00	89 000,00
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	117 600,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	12 564 733,79	26 951 713,21
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>34 091 899,13</b>	<b>28 064 049,75</b>



**Należności od podmiotów powiązanych**

<b>(w złotych)</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku</b>
Jednostka dominująca <b>i2 Development S.A.</b>	0,00	170,73
Chamielec Architekci Sp. z o.o	17 322,52	0,00
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	27 495,92	69 462,34
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp. k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp. k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp. k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp. k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	24 600 000,00	71 387,62
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	8 118,00	13 653,00
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	1 115 876,67	1 132 380,57
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	623 091,15
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>25 768 813,11</b>	<b>1 287 054,26</b>

**Zakupy od podmiotów powiązanych**

<b>(w złotych)</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku</b>
Jednostka dominująca <b>i2 Development S.A.</b>	43 584,86	22 300,45
Chamielec Architekci Sp. z o.o	62 614,03	64 375,49
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	303 536,66	145 266,40
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp. k.	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp. k.	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp. k.	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	2 160,12	1 620,00

i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp. k.	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	7 714,29	1 620,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	10 518,71	7 449,40
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	23 292,42
i2 Igielna Sp. z o.o.	2 160,12	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	85 876,85	81 417,06
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	5 609 230,90	15 000,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	1 276 648,60
<b>Razem</b>	<b>6 151 157,86</b>	<b>3 65 161,22</b>

**Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych**

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Jednostka dominująca <b>i2 Development S.A.</b>	1 653,69	844 578,95
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	13 205,52	27 060,11
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	1 204,22	21 470,39
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	85,76	664,20
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp. k.	85,76	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp. k.	85,76	664,20
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp. k.	664,35	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	85,76	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	664,35	664,20
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp. k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	664,20	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	578,59	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	578,59	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	578,59	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	664,35	1 092,78
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	7 495,98	664,20
i2 Finanse Sp. z o.o.	508,67	157,20
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	157,20
i2 Igielna Sp. z o.o.	85,76	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	85,76	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	25 206,55	224 177,19
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>54 182,21</b>	<b>1 126 000,02</b>

### 38.1 Jednostka dominująca całej Grupy

i2 Development S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej.

### 38.2 Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Nie istnieje podmiot, który ma znaczący wpływ na Grupę Kapitałową i2 Development S.A.

### 38.3 Jednostka współkontrolowana

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa nie posiadała udziałów w jednostce współkontrolowanej.

### 38.4 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych.

### 38.5 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2016 roku Grupa udzieliła pożyczkę krótkoterminową Prezesowi Zarządu spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. na kwotę 30.000 złotych. Pożyczka została spłacona wraz należnymi odsetkami w dniu 30 czerwca 2016 roku.

### 38.6 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie występowały programy motywacyjne i premiowe.

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółka i2 Development S.A. spłaciła pożyczkę wraz z należnymi odsetkami w wysokości 229.905,72 złotych zaciągniętą od wiceprezesa Zarządu - Marcina Misztala.

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wiceprezes Zarządu Marcin Misztal kupił 3 lokale mieszkalne od spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k. na łączną kwotę 5.609.230,90 złotych.

### 38.7 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

#### 38.7.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015
Zarząd jednostki dominującej	1 440 000,00	253 390,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	836 350,34	357 004,16
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>2 276 350,34*</b>	<b>610 394,16*</b>

\*Powyższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z tyt. umowy o pracę oraz wynagrodzenia z tyt. powołania

W okresie sprawozdawczym nie wypłacono wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy

#### 38.7.2 Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	296 211,35	119 673,09
<b>Razem</b>	<b>296 211,35</b>	<b>119 673,09</b>

#### 38.7.3 Udziały wyższej kadry kierowniczej (w tym członków Zarządu i Rady Nadzorczej) w programie akcji pracowniczych

W Grupie nie było programów akcji pracowniczych w roku 2016 i 2015.

## 39. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe i środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Grupę jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Rada Dyrektorów weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

### 39.1 Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2016 roku wszystkie umowy kredytowe oparte były o zmienne oprocentowanie. Jedynym instrumentem, który był oprocentowany stałą stawką były wyemitowane obligacje (stopa 10%). Oprocentowanie zadłużenia w umowach kredytowych zawieranych przez Grupę jest oparte o stawki WIBOR, powiększonym o marżę banku, która jest każdorazowo negocjowana.

Grupa gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej ekspozycji na ryzyko zmiany stopy procentowej.

Niepewność co do przyszłego poziomu stóp procentowych, a w konsekwencji do wysokości przyszłych kosztów finansowych stanowi istotną przeszkodę w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych.

Głównym celem zarządzania ryzykiem stopy procentowej jest zabezpieczenie kosztów odsetkowych przed ich zwiększeniem wskutek wzrostu stóp procentowych. Możliwości zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej są analizowane i oceniane przez Grupę w zależności od aktualnych potrzeb. Emitent nie zawierał kontraktów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Emitent nie był stroną żadnych transakcji zabezpieczających, w tym nie nabywała instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej.

#### Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

		Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku</b>			
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	806 390,05	1,00%	8 063,90
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	806 390,05	-0,50%	-4 031,95
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku</b>			
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	109 677,45	1,00%	1 096,77
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	3 675 084,79	1,00%	36 750,85

Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	109 677,45	-0,50%	-548,39
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	3 675 084,79	-0,50%	-18 375,42

Do testu na analizę wrażliwości przyjęto następujące założenia: oprocentowanie kredytów w EUR opartych o stopę EURIBOR może zmienić się o +1,0% lub -0,5%. Przyjęte założenia wynikają z większego prawdopodobieństwa zwiększenia stawek, niż ich zmniejszenia. Wynika to również z sytuacji stóp procentowych w bankach centralnych, w których Spółki Grupy prowadzą działalność.

### 39.2 Ryzyko walutowe

W ramach podstawowej działalności operacyjnej całość transakcji zawieranych przez grupę wyrażana jest w walucie funkcjonalnej spółek Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2016 Grupa nie posiadała kredytów wyrażonych w walucie obcej ani nie była stroną żadnych transakcji dotyczących instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu ryzyka kursowego (np. opcje walutowe, kontrakty forward).

W roku 2015 grupa posiadała kredyt walutowy na łączną kwotę 2,55 mln EURO na realizację inwestycji przy ul. Oławskiej 12. Transakcja została zabezpieczona transakcją forward, który jest na bieżąco rozliczany w rachunku wyników Grupy. Zabezpieczenie stanowi 90% kwoty kredytu, kurs zabezpieczony 4,2844 zł /EURO.

Oprócz tego jednego kredytu Spółki Grupy nie były stroną żadnych transakcji dotyczących instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu ryzyka kursowego (np. opcje walutowe, kontrakty forward). Stosuje się w możliwej do osiągnięcia skali hedging naturalny ryzyka kursowego.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników.

Do analizy wrażliwości wyniku finansowego brutto przyjęto założenie, że kursy walutowe mogą spaść lub wzrosnąć o 5%. Po analizie zmian kursów walut zdecydowano przyjąć taką wartość.

		Wzrost/ spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2016 – EUR	0,00	5%	0,00	0,00
		-5%	0,00	0,00
31 grudnia 2015 – EUR	2 236,17	5%	111,81	111,81
		-5%	-111,81	-111,81

### 39.3 Ryzyko cen produktów, towarów

Poziom przychodów z działalności jest w istotnym stopniu powiązany z realizacją inwestycji deweloperskich w Grupie.

Zarząd przeprowadził analizę, jak wyglądałby wpływ zmiany cen produktów i towarów na sytuację finansową Grupy – zmianę przychodów oraz dochodu brutto. Wpływ zmiany cen produktów obliczono przy założeniu niezmienności kosztów.

		Zwiększenie/ zmniejszenie cen o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Przyrost ceny oferowanych produktów	66 103 304,72	5%	3 305 165,24
Spadek ceny oferowanych produktów	66 103 304,72	-5%	-3 305 165,24
Przyrost ceny oferowanych produktów	66 103 304,72	10%	6 610 330,47
Spadek ceny oferowanych produktów	66 103 304,72	-10%	-6 610 330,47

## 39.4 Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje ze spółkami celowymi, która są powoływane w celu budowania nieruchomości. Działalność tych spółek jest finansowana z kredytów celowych, które są zabezpieczone na aktywach tych spółek. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

## 39.5 Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, umowy leasingu finansowego.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

(w złotych) Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	1 862 549,69	5 452 487,00	44 703 076,03	22 573 862,09	74 591 974,81
Obligacje i odsetki od obligacji	0,00	75 675,38	0,00	10 000 000,00	0,00	10 075 675,38
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	139 381,56	42 855,52	0,00	182 237,08
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,00	4 465 957,97	24 479 082,28	2 318 176,90	0,00	31 263 217,15

(w złotych) Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	4 008 800,06	27 141 450,65	54 503 031,28	1 144 086,10	86 797 368,09
Obligacje i odsetki od obligacji	0,00	0,00	10 047 548,25	0,00	0,00	10 047 548,25
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	429 429,94	124 136,06	0,00	553 566,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,00	759 998,88	18 242 599,39	1 208 402,48	0,00	20 211 000,75

## 40 Instrumenty finansowe

### 40.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

[ w złotych]	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2016	31 grudnia 2015	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<i>Aktywa finansowe</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	35 103 802,78	8 431 995,36	35 103 802,78	8 431 995,36
Środki pieniężne ich ekwiwalenty	WwWGpWF	4 107 215,12	1 240 649,31	4 107 215,12	1 240 649,31
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	PZFwgZK	74 591 974,81	86 797 368,09	0,00	86 797 368,09
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	16 694 638,70	6 285 207,00	0,00	6 285 207,00
- długoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	PZFwgZK	50 582 299,42	49 361 910,38	0,00	49 361 910,38
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	5 452 487,00	15 649 828,93	0,00	15 649 828,93
- krótkoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	PZFwgZK	0,00	11 494 091,28	0,00	11 494 091,28
- kredyt w rachunku bieżącym	PZFwgZK	1 862 549,69	4 006 330,50	0,00	4 006 330,50
Krótkoterminowe obligacje- odsetki	PZFwgZK	75 675,38	10 047 548,25	0,00	10 047 548,25
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	PZFwgZK	29 079 947,83	34 777 981,69	29 079 947,83	34 777 981,69

#### Użyte skróty:

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,  
WwWGpWF – Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,  
PiN – Pożyczki udzielone i należności,  
DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,  
PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Wartość godziwa nie różni się od wartości bilansowych, gdyż wycena tych pozycji do wartości godziwych nie miałaby istotnego wpływu na wynik finansowy.

#### Szacowanie wartości godziwej

Zgodnie z przyjętymi w roku 2009 zmianami do MSSF 7 w zakresie instrumentów finansowych, które są wyceniane w sprawozdaniu finansowym w wartości godziwej, co wymaga ujawnienia metod pomiaru wartości godziwej, pogrupowanych według następującej hierarchii:

- poziom 1 – ceny giełdowe (niekorygowane) oferowane za identyczne aktywa lub zobowiązania na aktywnych rynkach,
- poziom 2 – na bazie wartości obserwowanych na rynku, ustalane przez odniesienie bezpośrednie (tj. do cen) lub pośrednie (tj. pochodne cen) do podobnych instrumentów istniejących na rynku,
- poziom 3 – ceny niepochodzące z aktywnych rynków (na bazie różnych technik wyceny nie opierających się o jakiegokolwiek obserwowalne dane rynkowe).

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym takie instrumenty finansowe nie występują rozliczane przez wynik finansowy.

## 40.2 Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

31 grudnia 2016 roku



<b>( w złotych)</b> <b>Oprocentowanie stałe</b>	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Obligacje pożyczkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Obligacje wyemitowane	0,00	0,00	0,00	10 000 000,00	0,00	0,00	<b>10 000 000,00</b>
Weksle wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Obligacje nabyte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Pożyczki otrzymane	0,00	0,00	0,00	36 628 563,15	0,00	13 953 736,27	<b>50 582 299,42</b>
Pożyczki udzielone	0,00	590 773,40	2 063 978,24	0,00	0,00	4 408 424,00	<b>7 063 175,64</b>

  

<b>( w złotych)</b> <b>Oprocentowanie zmienne</b>	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Aktywa gotówkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Obligacje wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Kredyty w rachunku bieżącym	1 862 549,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>1 862 549,69</b>
Kredyty bankowe	5 452 487,00	8 074 512,88	0,00	0,00	0,00	8 620 125,82	<b>22 147 125,70</b>

  

<b>( w złotych)</b> <b>Oprocentowanie stałe</b>	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Obligacje pożyczkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Obligacje wyemitowane	10 047 548,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>10 047 548,25</b>
Weksle wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Obligacje nabyte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Pożyczki otrzymane	11 494 091,28	14 456 163,48	1 967 853,37	32 937 893,53	0,00	0,00	<b>60 856 001,66</b>
Pożyczki udzielone	209 618,54	202 415,13	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>412 033,67</b>

  

<b>( w złotych)</b> <b>Oprocentowanie zmienne</b>	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Aktywa gotówkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Obligacje wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Kredyty w rachunku bieżącym	4 006 457,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>4 006 457,48</b>
Kredyty bankowe	15 649 701,95	0,00	0,00	5 141 120,90	0,00	1 144 086,10	<b>21 934 908,95</b>

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

### 40.3 Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń spłaty kredytów udzielonych spółkom Grupy znajduje się w nocie Oprocentowane kredyty i pożyczki.

## 41. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom (np. poprzez skup akcji własnych w celu ich umorzenia) lub wyemitować nowe akcje. W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Grupy stanowią, by wskaźnik ten nie był większy niż 50%. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki dominującej pomniejszony o kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto.

( w złotych)	Rok zakończony	Rok zakończony
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Oprocentowane kredyty i pożyczki	74 591 974,81	86 797 368,09
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 445 454,23	36 128 328,81
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	10 075 675,38	10 047 548,25
Minus środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	5 186 377,83	11 383 566,70
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 107 215,12	1 240 649,31
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>106 819 511,47</b>	<b>120 349 029,14</b>
Zamienne akcje uprzywilejowane	0,00	0,00
Kapitał własny	237 260 390,28	202 250 997,55
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	237 260 390,28	202 250 997,55
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>344 079 901,75</b>	<b>322 600 026,69</b>
Wskaźnik dźwigni (%)	<b>0,31</b>	<b>0,37</b>

## 42. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku kształtowało się następująco:

	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015
Zarząd Jednostki Dominującej	2,00	2,00
Zarządy Jednostek z Grupy	3,00	3,00
Administracja	3,00	3,00
Dział sprzedaży	5,00	5,00
Pozostali	40,00	39,00
<b>Razem</b>	<b>53,00</b>	<b>52,00</b>

## 43. Sezonowość

W segmentach działalności, na których działają spółki Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

#### 44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

a) W dniu 05 stycznia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii C. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na styczeń 2020 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,1% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

b) W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na lipiec 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

c) w dniu 02 lutego 2017 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k., w której Spółka i2 Development S.A. została komandytariuszem. Spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %.

d) w dniu 14 marca 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii D.

Spółka wyemitowała 10.000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą D, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 złotych (dziesięć milionów złotych).

Są to obligacje 2 letnie a termin ich wykupu przypada na październik 2019 roku, oprocentowanych zmiennie – według WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększone o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

W dniu 6 kwietnia 2017 Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę nr 232/17 o przyjęciu obligacji do depozytu papierów wartościowych.

e) W dniu 31 marca 2017 roku spółka na mocy przeniesienia ogółu praw i obowiązków sprzedała swój udział w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa Sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

f) W dniu 07 kwietnia 2017 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k. zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Kaszubskiej we Wrocławiu.

Wrocław, dnia 19 kwietnia 2017 roku

Andrzej Kowalski - Prezes Zarządu

Marcin Misztal - Wiceprezes Zarządu