

List Prezesa

Szanowni Państwo,

W 2015 roku został osiągnięty znaczny wzrost skali działalności naszej Grupy – rekordowy ze względu na ilość sprzedanych przez nas lokali – 420 sztuk (w tym 153 sztuki obsługiwanych inwestorów zewnętrznych), co stanowiło 63% wzrost względem roku 2014. Grupa i2 Development w najlepszy możliwy sposób wykorzystwała poprawiające się warunki na rynku nieruchomości. Osiągnęliśmy również największą w historii ilość umów przenoszących własność lokali – 319 sztuk, o 159% więcej niż w roku 2014.

Dzięki takiej wielkości sprzedaży przychody ogółem Grupy wzrosły do 84,65 mln zł – wzrost o 75%, zaś jej zysk netto osiągnął rekordową wartość 16,79 mln zł (na koniec 2014 r. odnotowano stratę 0,07 mln zł).

W ostatnim miesiącu 2014 r. posiadaliśmy w sprzedaży 360 lokali, a już rok później w ofercie dysponowaliśmy 495 lokalami – łącznie z obsługiwаныmi inwestorami zewnętrznymi.

Rok 2015 r. zaowocował wprowadzeniem do sprzedaży 5 nowych inwestycji mieszkaniowych oraz 3 inwestycji komercyjnych, w tym także część naszej sztandarowej inwestycji jaką jest Bulwar Staromiejski – inwestycja położona w centrum Wrocławia, na 2,6 ha powierzchni, składającej się z 14 budynków.

Grupa i2 Development swój sukces upatruje w swojej strukturze, gdzie obejmuje dewelopera, biuro architektoniczne oraz generalnego wykonawcę, co zapewnia jej samowystarczalność, zwiększa bezpieczeństwo procesów biznesowych i daje przewagę konkurencyjną – po prostu budujemy szybciej i sprawniej.

W 2015 roku została podjęta decyzja o staraniu się na wejście na Giełdę Papierów Wartościowych i poczyniliśmy pierwsze kroki w kierunku udanego debiutu w maju 2016 r. Pieniądze z emisji przeznaczamy na dalszy dynamiczny rozwój naszych obecnych inwestycji oraz dofinansowanie tych planowanych.

Tak się składa, że po raz pierwszy mamy przyjemność przedstawić nasz raport roczny naszym nowym właścicielom – akcjonariuszom, którzy niedawno dołączyli do nas w trakcie naszej pierwszej oferty publicznej. Jestem pewny, że razem będziemy w stanie dokonać jeszcze więcej.

Andrzej Kowalski

Prezes Zarządu

i2 DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna

(dawniej Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna)



Sprawozdanie finansowe

wraz z opinią niezależnego Biegłego Rewidenta

za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

Wrocław, 2 czerwca 2016 roku

Spis treści

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
1. INFORMACJE OGÓLNE	5
2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	6
3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH	6
4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI	6
4.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	6
4.2 Wartości niematerialne i prawne	7
4.3 Środki trwałe	7
4.4 Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe	8
4.5 Inne inwestycje krótkoterminowe (z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych)	8
4.6 Aktywa finansowe	8
4.7 Zapasy	9
4.8 Należności krótko- i długoterminowe	10
4.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	10
4.10 Rozliczenia międzyokresowe	10
4.11 Kapitał podstawowy	10
4.12 Rezerwy	11
4.13 Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	11
4.14 Koszty finansowania zewnętrznego	11
4.15 Odroczony podatek dochodowy	11
4.16 Uznawanie przychodów	12
BILANS	13
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)	16
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM	17
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)	19
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	21
1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO	21
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	21
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM	21
4. KOREKTA BŁĘDU	21

5. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY	21
6. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	22
7. INWESTYCJE	25
7.1. Inwestycje długoterminowe	25
7.2. Inwestycje krótkoterminowe	26
7.3. Aktywa finansowe	27
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNNE	28
9. KAPITAŁY	28
10. Dokonane korekty błędów, ich przyczyny, tytuły oraz ich wpływ na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność Spółki	29
11. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	29
12. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY	30
13. REZERWY	30
14. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	31
15. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31
16. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SOCJALNE	32
17. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE	32
18. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI	33
19. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE	33
20. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	34
21. INNE UMOWY NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE	34
22. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY	34
23. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ŚRODKÓW TRWAŁYCH	35
24. ZAPASY W CENIE SPRZEDAŻY NETTO	35
25. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM	35
26. PODATEK DOCHODOWY	35
27. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	37
28. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	37
29. PRZYCHODY FINANSOWE	37
30. KOSZTY FINANSOWE	38
31. ZYSKI I STRATY NADZWYCZAJNE	38

32. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	38
33. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE	38
34. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	39
35. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH	39
36. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH	39
37. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI	40
38. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	40
39. WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU	41
40. SPORZĄDZANIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	42
41. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH	42
42. INSTRUMENTY FINANSOWE	42
43. Skorygowane sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe o wskaźnik inflacji	46
44. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	46

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka Akcyjna powstała z przekształcenia utworzonej Aktem Notarialnym z dnia 26 czerwca 2012 roku spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, później Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna. Przekształcenie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29 sierpnia 2014 roku.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000520460. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022010257. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: Wrocław, ul. Szewska 8.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zmieniono dotychczasową nazwę spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna na i2 Development Spółka Akcyjna. Zmiana nazwy została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 maja 2015.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- pozostała forma udzielania kredytów,
- pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- pozostała finansowa działalność usługa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- działalność w zakresie architektury,
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

Spółka i2 Development S.A. pełni funkcję spółki holdingowej dlatego z dniem 1 stycznia 2015 roku realizację usług budowlanych w ramach umów o generalne wykonawstwo zawartych ze spółkami powiązanymi przeniesiono do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

Od 01 lipca 2015 Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy, w której jest jednostką dominującą.

W skład Zarządu Spółki w okresie od 01 stycznia 2015 do 20 kwietnia 2015 roku wchodził:

- Maciej Kołaczek – Prezes Zarządu.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku powołano następujący skład Zarządu:

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

W okresie sprawozdawczym skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

W okresie od 24 czerwca 2014 do 20 kwietnia 2015 w skład Rady Nadzorczej wchodziłi:

- Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marcin Misztal – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Gabriela Woś-Tarkowska – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zmieniono skład Rady Nadzorczej, a w jej skład weszli:

- Kinga Misztal – Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Małgorzata Kowalska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Gabriela Woś-Tarkowska – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 26 czerwca 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zmieniono skład Rady Nadzorczej – w jej skład weszli:

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2015 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą, nie nabyła również zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 2014.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie porównawczym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

4.2 Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
----------------------------	--------

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeżeli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

4.3 Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	3,3 lat
---------------------------------	---------

Inne środki trwałe	5 lat
--------------------	-------

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 1 tysiąca złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

4.4 Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje w jednostki zależne, w jednostki współzależne oraz w jednostki stowarzyszone są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Pozostałe inwestycje długoterminowe są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Trwała utrata wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych i innych inwestycji długoterminowych jest szacowana na każdy dzień bilansowy. Wartość bilansowa takich aktywów jest każdorazowo poddawana przeglądowi w celu stwierdzenia, czy nie przekracza ona wartości przyszłych korzyści ekonomicznych.

4.5 Inne inwestycje krótkoterminowe (z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych)

Inne inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych, wyceniane są według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

4.6 Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

Kategoria	Sposób wyceny
1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej
2. Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty
3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie modelu wyceny uwzględniającego dane

wejściowe pochodzące z aktywnego obrotu regulowanego bądź też z wykorzystaniem innych metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Pochodne instrumenty finansowe nie będące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane jako aktywa albo zobowiązania przeznaczone do obrotu.

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,
- w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych

Spółka zaklasyfikowała posiadane certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat. W ujęciu zgodnym z Ustawą o rachunkowości oraz ustawą o funduszach inwestycyjnych, Wratislavia Project FIZ AN nie jest ujmowany jako jednostka zależna od i2 Development S.A. Natomiast zgodnie z MSSF certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project FIZ AN ujmowane są jak udziały w jednostkach zależnych, wyceniane według kosztu/ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

4.7 Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia oraz ceny sprzedaży netto.

Koszty wytworzenia produktów gotowych i produktów w toku produkcji obejmują koszty bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnioną część pośrednich kosztów produkcji, ustaloną przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, powiększona o należną dotację przedmiotową.

4.8 Należności krótko- i długoterminowe

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

4.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

4.10 Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

4.11 Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli akcje obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. W przypadku wykupu akcji własnych, kwota zapłaty za akcje własne obciąża kapitał własny i jest wykazywana w bilansie w pozycji „akcje własne”.

Koszty poniesione na emisję nowych akcji pomniejszają kapitał zapasowy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości tego kapitału. Pozostałe koszty są zaliczane do kosztów finansowych.

Wyplacone w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w księgach rachunkowych i w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

4.12 Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

4.13 Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

4.14 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki od kredytów w rachunku bieżącym oraz odsetki od krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek i kredytów oraz obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu finansowego.

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.

4.15 Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty, chyba że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji

nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego 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 dochodowego 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.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczonego podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone są w bilansie prezentowane oddzielnie.

4.16 Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług długoterminowych są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług długoterminowych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

BILANS

Aktywa

(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2015 roku	Na dzień 31 grudnia 2014 roku
A. Aktywa trwałe	190 133 267,6	4 943 274,5
I. Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,0	0,0
2. Wartość firmy	0,0	0,0
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,0	33 046,5
1. Środki trwałe	0,0	9 024,1
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,0	0,0
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,0	0,0
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,0	9 024,1
d) środki transportu	0,0	0,0
e) inne środki trwałe	0,0	0,0
2. Środki trwałe w budowie	0,0	0,0
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,0	24 022,4
III. Należności długoterminowe	0,0	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,0	0,0
2. Od pozostałych jednostek	0,0	0,0
IV. Inwestycje długoterminowe	190 010 558,6	4 500 750,0
1. Nieruchomości	0,0	0,0
2. Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	190 010 558,6	4 500 750,0
a) w jednostkach powiązanych	190 010 558,6	4 500 750,0
- udziały lub akcje	1 005 100,0	60 750,0
- inne papiery wartościowe	0,0	4 440 000,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	189 005 458,6	0,0
b) w pozostałych jednostkach	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,0	0,0
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,0	0,0
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	122 709,0	409 478,0
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	122 709,0	409 478,0
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,0
B. Aktywa obrotowe	153 132,6	12 628 646,2
I. Zapasy	0,0	390 975,5
1. Materiały	0,0	0,0
2. Półprodukty i produkty w toku	0,0	0,0
3. Produkty gotowe	0,0	0,0
4. Towary	0,0	0,0
5. Zaliczki na dostawy	0,0	390 975,5
II. Należności krótkoterminowe	152 380,0	9 202 583,7
1. Należności od jednostek powiązanych	73 800,0	7 970 473,9
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	73 800,0	7 968 333,7
- do 12 miesięcy	73 800,0	7 968 333,7
- powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0
b) Inne	0,0	2 140,2
2. Należności od pozostałych jednostek	78 580,0	1 232 109,8

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,0	116 768,6
	- do 12 miesięcy	0,0	116 768,6
	- powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	78 409,2	1 039 793,8
c)	Inne	170,7	75 547,4
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,0	0,0
III.	Inwestycje krótkoterminowe	752,7	3 019 224,5
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	752,7	3 019 224,5
a)	w jednostkach powiązanych	0,0	13 451,0
	- udziały lub akcje	0,0	0,0
	- inne papiery wartościowe	0,0	13 451,0
	- udzielone pożyczki	0,0	0,0
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,0	0,0
b)	w pozostałych jednostkach	0,0	0,0
	- udziały lub akcje	0,0	0,0
	- inne papiery wartościowe	0,0	0,0
	- udzielone pożyczki	0,0	0,0
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,0	0,0
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	752,7	3 005 773,6
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	752,7	3 005 773,6
	- inne środki pieniężne	0,0	0,0
	- inne aktywa pieniężne	0,0	0,0
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,0	0,0
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,0	15 862,5
Aktywa razem		190 286 400,2	17 571 920,7

Pasywa

(w złotych)		Na dzień 31 grudnia 2015 roku	Na dzień 31 grudnia 2014 roku
A.	Kapitał (fundusz) własny	187 392 278,0	-205 687,9
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	8 000 000,0	405 000,0
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,0	0,0
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,0	0,0
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	12 202,6	12 202,6
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	943 000,0	0,0
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	178 011 000,0	0,0
VII.	Różnice kursowe z przeliczenia	0,0	0,0
VIII.	Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	-622 890,5	-550 662,4
IX.	Zysk/ (strata) netto	1 048 965,9	-72 228,1
X.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,0	0,0
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 894 122,3	17 777 608,5
I.	Rezerwy na zobowiązania	57 000,0	2 556,0
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,0	2 556,0
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,0	0,0
	- długoterminowa	0,0	0,0
	- krótkoterminowa	0,0	0,0
3.	Pozostałe rezerwy	57 000,00	0,0
	- długoterminowe	0,0	0,0
	- krótkoterminowe	57 000,0	0,0
II.	Zobowiązania długoterminowe	1 163 116,1	3 307 009,0
1.	Wobec jednostek powiązanych	1 163 116,1	3 307 009,0
2.	Wobec pozostałych jednostek	0,0	0,0
a)	kredyty i pożyczki	0,0	0,0
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
c)	inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0
d)	Inne	0,0	0,0
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 674 006,1	12 767 253,5
1.	Wobec jednostek powiązanych	950 216,4	378 644,2
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 371,7	13 664,0
	- do 12 miesięcy	5 371,7	13 664,0
	- powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0
b)	Inne	944 844,7	364 980,3
2.	Wobec pozostałych jednostek	723 789,7	12 388 609,3
a)	kredyty i pożyczki	0,0	5 866 129,4
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
c)	inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	299 271,6	5 278 467,9
	- do 12 miesięcy	299 271,6	5 278 467,9
	- powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0
e)	zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0
f)	zobowiązania wekslowe	0,0	0,0
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	160 263,3	16 098,4
h)	z tytułu wynagrodzeń	261 784,0	0,0
i)	Inne	2 470,8	1 227 913,5
3.	Fundusze specjalne	0,0	0,0
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,0	1 700 790,1
1.	Ujemna wartość firmy	0,0	0,0
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,0	1 700 790,1
	- długoterminowe	0,0	0,0
	- krótkoterminowe	0,0	1 700 790,1
Pasywa razem		190 286 400,2	17 571 920,6

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	720 000,0	49 918 208,5
- od jednostek powiązanych	0,0	0,0
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	720 000,0	50 036 540,4
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	0,0	-118 331,9
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,0	0,0
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,0	0,0
B. Koszty działalności operacyjnej	2 733 695,4	49 890 202,1
I. Amortyzacja	82,7	82 498,6
II. Zużycie materiałów i energii	20 536,2	17 209 101,5
III. Usługi obce	1 225 267,8	32 317 909,7
IV. Podatki i opłaty, w tym:	19 935,1	5 486,2
- podatek akcyzowy	0,0	0,0
V. Wynagrodzenia	1 372 407,3	197 600,4
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	80 405,0	4 269,3
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	15 061,3	73 336,4
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,0
C. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A – B)	-2 013 695,4	28 006,4
D. Pozostałe przychody operacyjne	184 490,6	259 151,1
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	72 108,7	0,0
II. Dotacje	0,0	0,0
III. Inne przychody operacyjne	112 381,9	259 151,1
E. Pozostałe koszty operacyjne	57 598,3	95 789,6
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,0
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,0	93 390,4
III. Inne koszty operacyjne	57 598,3	2 399,2
F. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-1 886 803,1	191 367,9
G. Przychody finansowe	3 475 342,5	26 826,9
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,0	0,0
- od jednostek powiązanych	0,0	0,0
II. Odsetki, w tym:	180 904,7	26 826,9
- od jednostek powiązanych	180 576,4	24 255,9
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,0	0,0
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	3 294 437,8	0,0
V. Inne	0,0	0,0
H. Koszty finansowe	255 360,5	343 330,9
I. Odsetki, w tym:	169 706,1	283 330,9
- dla jednostek powiązanych	162 654,9	229 986,2
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,0	0,0
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,0	0,0
IV. Inne	85 654,4	60 000,0
I. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	1 333 178,9	-125 136,1
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II)	0,0	0,0
I. Zyski nadzwyczajne	0,0	0,0
II. Straty nadzwyczajne	0,0	0,0
K. Zysk/ (strata) brutto (I±J)	1 333 178,9	-125 136,1
L. Podatek dochodowy	284 213,0	-52 908,0
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,0	0,0
N. Zysk/ (strata) netto (K-L-M)	1 048 965,9	-72 228,1

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

(w złotych)	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)		-205 687,9	5 422,6
- zmiany zasad rachunkowości		0,0	0,0
- korekty błędów		0,0	0,0
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach		-205 687,9	5 422,6
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		405 000,0	5 000,0
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		7 595 000,0	400 000,0
a) zwiększenie (z tytułu)		185 606 000,0	400 000,0
- wydania udziałów (emisji akcji)		185 606 000,0	400 000,0
b) zmniejszenie (z tytułu)		-178 011 000,0	0,0
- umorzenia udziałów (akcji)		-178 011 000,0	0,0
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		8 000 000,0	405 000,0
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		0,0	0,0
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy		0,0	0,0
a) zwiększenie (z tytułu)		0,0	0,0
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,0	0,0
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		0,0	0,0
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu		0,0	0,0
a) zwiększenie		0,0	0,0
b) zmniejszenie		0,0	0,0
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu		0,0	0,0
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		12 202,6	422,6
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		0,0	11 780,0
a) zwiększenie (z tytułu)		0,0	11 780,0
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		0,0	0,0
- z podziału zysku (ustawowo)		0,0	11 780,0
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		0,0	0,0
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,0	0,0
- pokrycia straty		0,0	0,0
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu		12 202,6	12 202,6
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		0,0	0,0
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		943 000,0	0,0
a) zwiększenie (z tytułu)		943 000,0	0,0
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,0	0,0
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		943 000,0	0,0
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		0,0	0,0
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		178 011 000,0	0,0
a) zwiększenie (z tytułu)		178 011 000,0	0,0
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,0	0,0
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		178 011 000,0	0,0
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		0,0	0,0
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		0,0	0,0
- zmiany zasad rachunkowości		0,0	0,0
- korekty błędów		0,0	0,0
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		0,0	0,0
a) zwiększenie (z tytułu)		0,0	0,0
- podziału zysku		0,0	0,0
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,0	0,0
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		0,0	0,0
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		0,0	0,0
- zmiany zasad rachunkowości		0,0	0,0
- korekty błędów		0,0	0,0

7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-622 890,5	0,0
a) zwiększenie (z tytułu)	0,0	-550 662,4
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,0	0,0
- błąd lat ubiegłych	0,0	-550 662,4
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,0	0,0
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-622 890,5	-550 662,40
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-622 890,5	-550 662,40
8. Wynik netto	1 048 965,9	-72 228,1
a) zysk netto	1 048 965,9	-72 228,1
b) strata netto	0,0	0,0
c) odpisy z zysku	0,0	0,0
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	187 392 278,0	-205 687,9
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,0	0,0

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

(w złotych)	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		725 590,8	-2 015 420,1
I. Zysk/ (strata) netto		1 048 965,9	-72 228,1
II. Korekty razem		-323 375,1	-1 943 191,9
1. Amortyzacja		82,7	82 498,6
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		0,0	0,0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		42 712,1	257 575,9
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej		-3 366 546,5	0,0
5. Zmiana stanu rezerw		54 444,0	2 556,0
6. Zmiana stanu zapasów		390 975,5	-222 363,2
7. Zmiana stanu należności		9 050 203,7	-4 484 211,9
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		-5 097 088,1	1 735 709,3
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-1 398 158,6	1 235 705,7
10. Inne korekty		0,0	-550 662,4
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		725 590,8	-2 015 420,1
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		1 091 513,4	-4 549 740,1
I. Wpływy		2 325 863,4	570 804,9
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		105 072,4	0,0
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,0	0,0
3. Z aktywów finansowych, w tym:		220 791,0	10 804,9
a) w jednostkach powiązanych		0,0	0,0
b) w pozostałych jednostkach		220 791,0	10 804,9
- zbycie aktywów finansowych		0,0	0,0
- dywidendy i udziały w zyskach		0,0	0,0
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		105 000,0	0,0
- odsetki		115 791,0	10 804,9
- inne wpływy z aktywów finansowych		0,0	0,0
4. Inne wpływy inwestycyjne		2 000 000,0	560 000,0
II. Wydatki		1 234 350,0	5 120 545,1
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,0	115 545,1
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,0	0,0
3. Na aktywa finansowe, w tym:		1 234 350,0	4 445 000,0
a) w jednostkach powiązanych		1 350,0	4 445 000,0
b) w pozostałych jednostkach		1 233 000,00	0,0
- nabycie aktywów finansowych		220 000,0	0,0
- udzielone pożyczki długoterminowe		1 013 000,0	0,0
4. Inne wydatki inwestycyjne		0,0	560 000,0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		1 091 513,4	-4 549 740,1
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		-4 822 125,0	9 329 005,1
I. Wpływy		3 419 349,1	14 801 686,3
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,0	400 000,0
2. Kredyty i pożyczki		3 419 349,1	14 401 686,3
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,0	0,0
4. Inne wpływy finansowe		0,0	0,0
II. Wydatki		8 241 474,1	5 472 681,2
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,0	0,0
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,0	0,0
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,0	0,0
4. Spłaty kredytów i pożyczek		7 996 044,2	5 330 000,0

5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,0	0,0
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,0	0,0
8. Odsetki	245 429,9	142 681,2
9. Inne wydatki finansowe	0,0	0,0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-4 822 125,0	9 329 005,1
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-3 005 020,9	2 763 845,0
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-3 005 020,9	2 763 846,0
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,0	0,0
F. Środki pieniężne na początek okresu	3 005 773,6	241 928,6
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	752,7	3 005 773,6
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,0	0,0

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

W roku obrotowym 2014 Spółka prowadziła działalność budowlaną. Z dniem 1 stycznia 2015 roku realizację usług budowlanych w ramach umów o generalne wykonawstwo zawartych ze spółkami powiązanymi przeniesiono do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. Nastąpiła także cesja umów kredytowych.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W dniu 31 marca 2016 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny sporządzony przez spółkę i2 Development Spółka Akcyjna w związku z ofertą publiczną akcji serii B oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A i B oraz praw do akcji serii B. W kwietniu 2015 roku miała miejsce emisja akcji serii B. Podniesienie kapitału o wartość sprzedanych akcji na kwotę 1,7 mln zostało zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 13 maja 2016 roku.

Firmą inwestycyjną jest Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

4. KOREKTA BŁĘDU

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie dokonała żadnych korekt dotyczących błędów lat ubiegłych.

5. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni okres sprawozdawczy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości oraz identyczne zasady prezentacji sprawozdania finansowego.

6. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2015 Spółka nie posiadała wartości niematerialnych i prawnych.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

(w złotych)	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość początkowa					
Saldo otwarcia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwiększenia, w tym:	0,0	0,0	3 300,0	0,0	3 300,0
Nabycie	0,0	0,0	3 300,0	0,0	3 300,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Transfery	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likwidacja	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo zamknięcia	0,0	0,0	3 300,0	0,0	3 300,0
Umorzenie					
Saldo otwarcia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwiększenia, w tym:	0,0	0,0	3 300,0	0,0	3 300,0
Amortyzacja okresu	0,0	0,0	3 300,0	0,0	3 300,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Transfery	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likwidacja	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo zamknięcia	0,0	0,0	3 300,0	0,0	3 300,0
Odpisy aktualizujące					
Saldo otwarcia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwiększenia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wykorzystanie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Korekta odpisu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo zamknięcia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartość netto					
Saldo otwarcia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo zamknięcia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

(w złotych)	Grunty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa									
Saldo otwarcia	0,0	0,0	0,0	38 116,9	0,0	0,0	0,0	24 022,4	62 139,3
Zwiększenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nabycie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likwidacja i sprzedaż	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo zamknięcia	0,0	0,0	0,0	38 116,9	0,0	0,0	0,0	24 022,4	62 139,3
Umorzenie									
Saldo otwarcia	0,0	0,0	0,0	29 092,8	0,0	0,0	0,0	0,00,0	29 092,8
Zwiększenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	82,7	0,0	0,0	0,0	0,0	82,7
Amortyzacja okresu	0,0	0,0	0,0	82,7	0,0	0,0	0,0	0,0	82,7
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	8 941,4	0,0	0,0	0,0	24 022,4	32 963,8
Likwidacja i sprzedaż	0,0	0,0	0,0	8 941,3	0,0	0,0	0,0	24 022,4	32 963,8
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo zamknięcia	0,0	0,0	0,0	38 116,9	0,0	0,0	0,0	24 022,4	62 139,3
Odpisy aktualizujące									
Saldo otwarcia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwiększenia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wykorzystanie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Korekta odpisu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo zamknięcia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartość netto									
Saldo otwarcia	0,0	0,0	0,0	9 024,1	0,0	0,0	0,0	24 022,4	33 046,5
Saldo zamknięcia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

(w złotych)	Grunty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa									
Saldo otwarcia	0,0	0,0	0,0	2 274,4	0,0	0,0	0,0	0,0	2 274,4
Zwiększenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	35 842,5	0,0	52 380,2	0,0	24 022,4	112 245,1
Nabycie	0,0	0,0	0,0	35 842,5	0,0	52 380,2	0,0	24 022,4	112 245,1
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likwidacja i sprzedaż	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo zamknięcia	0,0	0,0	0,0	38 116,9	0,0	52 380,2	0,0	24 022,4	114 519,4
Umorzenie									
Saldo otwarcia	0,0	0,0	0,0	2 274,4	0,0	0,0	0,0	0,0	2 274,4
Zwiększenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	26 818,4	0,0	52 380,2	0,0	0,0	79 198,6
Amortyzacja okresu	0,0	0,0	0,0	26 818,4	0,0	52 380,2	0,0	0,0	79 198,6
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likwidacja i sprzedaż	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo zamknięcia	0,0	0,0	0,0	29 092,8	0,0	52 380,2	0,0	0,0	81 473,0
Odpisy aktualizujące									
Saldo otwarcia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwiększenia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wykorzystanie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Korekta odpisu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo zamknięcia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartość netto									
Saldo otwarcia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo zamknięcia	0,0	0,0	0,0	9 024,1	0,0	0,0	0,0	24 022,4	33 046,5

Spółka w bieżącym okresie sprawozdawczym nie poniosła żadnych nakładów inwestycyjnych.

7. INWESTYCJE

7.1. Inwestycje długoterminowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

(w złotych)	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	0,0	0,0	4 500 750,0	0,0	0,0	4 500 750,0
Wartość brutto	0,0	0,0	4 500 750,0	0,0	0,0	4 500 750,0
Umorzenie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwiększenia, w tym:	0,0	0,0	189 949 808,6	0,0	0,0	189 949 808,6
Nabycie	0,0	0,0	189 949 808,6	0,0	0,0	189 949 808,6
Aktualizacja wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Transfery	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	4 440 000,0	0,0	0,0	4 440 000,0
Sprzedaż	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Amortyzacja okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktualizacja wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne - wykup obligacji	0,0	0,0	4 440 000,0	0,0	0,0	4 440 000,0
Saldo zamknięcia, z tego:	0,0	0,0	190 010 558,6	0,0	0,0	190 010 558,6
Wartość brutto	0,0	0,0	190 010 558,6	0,0	0,0	190 010 558,6
Umorzenie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

(w złotych)	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	0,0	0,0	52 000,0	0,0	0,0	52 000,0
Wartość brutto	0,0	0,0	52 000,0	0,0	0,0	52 000,0
Umorzenie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwiększenia, w tym:	0,0	0,0	4 448 750,0	0,0	0,0	4 448 750,0
Nabycie	0,0	0,0	4 448 750,0	0,0	0,0	4 448 750,0
Aktualizacja wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Transfery	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sprzedaż	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Amortyzacja okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktualizacja wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo zamknięcia, z tego:	0,0	0,0	4 500 750,0	0,0	0,0	4 500 750,0
Wartość brutto	0,0	0,0	4 500 750,0	0,0	0,0	4 500 750,0
Umorzenie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

7.2. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych obejmują:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

(w złotych)	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	0,0	13 451,0	0,0	0,0	13 451,0
0,0,0,Wartość brutto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwiększenia, w tym:	0,0	163 348,0	0,0	0,0	163 348,0
Nabycie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktualizacja wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne- naliczenie odsetek od obligacji	0,0	13 451,0	0,0	0,0	13 451,0
Transfery	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	176 799,1	0,0	0,0	176 799,1
Sprzedaż	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktualizacja wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Inne –zapłata odsetek od obligacji	0,0	176 799,1	0,0	0,0	176 799,1
Saldo zamknięcia, z tego:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartość brutto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Spółka w 2015 roku otrzymała odsetki do obligacji w wysokości - 13 451,0 zł naliczonych za rok 2014 oraz 163 348,02 zł naliczonych za 2015 rok

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

(w złotych)	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartość brutto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwiększenia, w tym:	0,0	13 451,0	0,0	0,0	13 451,0
Nabycie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktualizacja wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	13 451,0	0,0	0,0	13 451,0
Transfery	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sprzedaż	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktualizacja wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo zamknięcia, z tego:	0,0	13 451,0	0,0	0,0	13 451,0
Wartość brutto	0,0	13 451,0	0,0	0,0	13 451,0
Odpisy aktualizujące	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

W pozycji inne wykazano odsetki naliczone od obligacji z terminem płatności w pierwszym kwartale 2015 roku.

7.3. Aktywa finansowe

W okresie obrotowym jednostka nabyła certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Wratislavia Project. W dniu 21 lipca 2015 nabyto 10 sztuk certyfikatów po 10 tys. złotych o łącznej wartości 100 tys. złotych.

W dniu 20 października nabyto 22.900 sztuk po cenie 8.223,57 zł o łącznej wartości 188.319.753,00 złotych. Certyfikaty objęto za udziały i2 Grupa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 188.314.732,26 złotych oraz wpłatę pieniężną w wysokości 5.020,74 złotych.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku spółka posiada certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratislavia Project o łącznej wartości 189.005.458,57 złotych.

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonała aktualizacji wyceny certyfikatów wykazując przychód finansowy w wysokości 3.294.437,83 zł w rachunku zysków i strat Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku spółka nie posiadała aktywów finansowych.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych

Spółka zaklasyfikowała posiadane certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (dalej: Wratislavia Project FIZ AN) jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są

ujmowane w rachunku zysków i strat. W ujęciu zgodnym z Ustawą o rachunkowości oraz ustawą o funduszach inwestycyjnych, Bratislavia Project FIZ AN nie jest ujmowany jako jednostka zależna od i2 Development S.A. Natomiast zgodnie z MSSF certyfikaty inwestycyjne Bratislavia Project FIZ AN ujmowane są jak udziały w jednostkach zależnych, wyceniane według kosztu/ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNIE

(w złotych)	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	122 709,0	409 478,0
Inne	0,0	0,0
Razem długoterminowe	122 709,0	409 478,0
- polisy ubezpieczeniowe	0,0	15 862,4
- inne	0,0	0,0
Razem krótkoterminowe	0,0	15 862,4

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2015 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 8.000.000,0 złotych i był podzielony na 8.000.000,0 akcji o wartości nominalnej 1,00 złotych każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

31 grudnia 2015 roku

	Ilość akcji/ udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji/ jednego udziału	Udział w kapitale podstawowym
Acico Investments Ltd.	4 000 000,0	4 000 000,0	1,0	50,00%
Galtoco Investments Ltd.	4 000 000,0	4 000 000,0	1,0	50,00%
Razem	8 000 000,0	8 000 000,0		100,00%

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 zł. Akcje objęte zostały za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości godziwej 92.877.242,40 zł). Kapitał zakładowy spółki na dzień 17 kwietnia 2015 wynosił 93.282.242,40 zł.

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 zł. Akcje objęte zostały w zamian za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości godziwej 92.728.757,60 zł). Kapitał zakładowy spółki na dzień 20 kwietnia 2015 wynosi 186.011.000,00 zł.

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 zł do kwoty 8.000.000,00 zł w drodze umorzenia 178.011.000 akcji własnych w kapitale zakładowym spółki.

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

Transakcja obniżenia kapitału zakładowego z kwoty 186.011.000,00 zł do kwoty 8.000.000,00 zł spowodowała utworzenie kapitału rezerwowego w wysokości 178.011.000,00 zł.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 405 000,00 złotych i był podzielony na 4.050.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

Na dzień 31 grudnia 2014 struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

31 grudnia 2014 roku

	Ilość akcji/ udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji/ jednego udziału	Udział w kapitale podstawowym
Marcin Misztal	2 025 000,0	2 025 000,0	0,1	50,00%
Galtoco Investments Ltd.	2 025 000,0	2 025 000,0	0,1	50,00%
Razem	4 050 000,0	4 050 000,0		100,00%

10. DOKONANE KOREKTY BŁĘDÓW, ICH PRZYCZYNY, TYTUŁY ORAZ ICH WPŁYW NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ, PŁYNNOŚĆ ORAZ WYNIK FINANSOWY I RENTOWNOŚĆ SPÓŁKI

W roku obrotowym 2014 jednostka dokonała korekty błędów lat ubiegłych w łącznej kwocie 550.662,42 złote. Na wartość tą złożyły się następujące korekty: korekta kosztów dotyczących lat 2012 i 2013 ujętych w księgach w 2014 roku oraz korekta rozliczenia kontraktów budowlanych zafakturowanych w 2013 roku.

11. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

(w złotych)	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
Krótkoterminowe		
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	0,0	130 029,9
Kredyty w rachunku bieżącym WIBOR + 2,5%	0,0	865 007,5
Inne kredyty:	0,0	5 001 121,9
- mBank WIBOR +2,5%	0,0	2 001 121,9

- BPS WIBOR 3M + 4,5%	0,0	3 000 000,0
Razem krótkoterminowe	0,0	5 996 159,3
Długoterminowe		
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	1 163 116,1	3 307 009,0
Razem długoterminowe	1 163 116,1	3 307 009,0

12. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY

Zysk netto za rok obrotowy od 01 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku wyniósł 1 048 965,90 zł. Zarząd Spółki proponuje przekazanie zysku na pokrycie straty za 2014 rok w wysokości 72 228,11 zł (stosownie do uchwały z dnia 26.06.2015), na pokrycie wyniku (straty) z lat ubiegłych w wysokości - 550 662,42 zł, zaś a pozostałą część tj. kwotę 426 075,37 zł na kapitał zapasowy.

13. REZERWY

W okresach sprawozdawczych objętych sprawozdaniem finansowym wystąpiły następujące zmiany w stanie rezerw:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

(w złotych)	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2015 roku	2 556,0	0,0	0,0	2 556,0
Zwiększenia	0,0	0,0	57 000,0	57 000,0
Wykorzystanie	2 556,0	0,0	0,0	2 556,0
Rozwiązanie	0,0	0,0	0,0	0,0
Stan na dzień 31 grudnia 2015 roku, w tym:	0,0	0,0	57 000,0	57 000,0
Długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0
Krótkoterminowe	0,0	0,0	57 000,0	57 000,0

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

(w złotych)	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwiększenia	2 556,0	0,0	0,0	2 556,0
Wykorzystanie	0,0	0,0	0,0	0,0
Rozwiązanie	0,0	0,0	0,0	0,0
Stan na dzień 31 grudnia 2014 roku, w tym:	2 556,0	0,0	0,0	2 556,0
Długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0
Krótkoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0

14. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W okresie sprawozdawczym miały miejsce następujące zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

(w złotych)	Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
Stan na dzień 1 stycznia 2015 roku	74 940,5	0,0
Zwiększenia	0,0	0,0
- odpisy na należności wątpliwe	0,0	0,0
Wykorzystanie	71 003,5	0,0
- odpisy na należności wątpliwe	71 003,5	0,0
Rozwiązanie	0,0	0,0
Stan na dzień 31 grudnia 2015 roku	3 937,1	0,0

W okresie sprawozdawczym nastąpiło spisanie odpisów aktualizujących na należności w wysokości 71 003,50 zł.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

(w złotych)	Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
Stan na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,0	0,0
Zwiększenia	74 940,5	0,0
- odpisy na należności wątpliwe	74 940,5	0,0
Wykorzystanie	0,0	0,0
Rozwiązanie	0,0	0,0
Stan na dzień 31 grudnia 2014 roku	74 940,5	0,0

15. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

31 grudnia 2015 roku

(w złotych)	do 1 roku	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	0,0	1 163 116,1	0,0	0,0	1 163 116,1
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
a) kredyty i pożyczki bankowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) pozostałe kredyty i pożyczki	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d) z tytułu leasingu finansowego	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
e) inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2015 roku	0,0	1 163 116,1	0,0	0,0	1 163 116,1

Pożyczki otrzymano od spółki i2 Finanse sp. z o.o. są oprocentowane 8-8,5 % rocznie, termin spłaty pożyczek przypada na 2017 rok. Pożyczki od Marcina Misztala są oprocentowane 8% rocznie, termin spłaty pożyczki przypada na 2017 rok.

31 grudnia 2014 roku

(w złotych)	do 1 roku	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	0,0	3 307 009,0	0,0	0,0	3 307 009,0
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
a) kredyty i pożyczki bankowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) pozostałe kredyty i pożyczki	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d) z tytułu leasingu finansowego	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
e) inne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2014 roku	0,0	3 307 009,0	0,0	0,0	3 307 009,0

Pożyczki otrzymano od spółki i2 Finanse sp. z o.o. Oprocentowanie wynosiło 8-8,5 % rocznie, termin spłaty pożyczek przypadał na 2016 rok. Pożyczki spłacono w całości w 2015 roku.

16. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SOCJALNE

Spółka nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

17. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

(w złotych)	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
1. Ujemna wartość firmy	0,0	0,0
2a. Razem inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	0,0	0,0
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0
2b. Razem inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	0,0	1700 790,1
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,0	1700 790,1
- wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,0	1700 790,1
Inne	0,0	-
Rozliczenia międzyokresowe - razem	0,0	1700 790,1

Na podstawie porozumień z dnia 01 stycznia 2015 roku o przeniesieniu praw i obowiązków wynikających z umów Generalnego Wykonawcy (ze spółki i2 Development S.A. na spółkę Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.) ze spółkami:

- i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. ;
- Wre Projekt sp. z o.o. Dubois sp. k.;
- Wre Projekt sp. z o.o. Pobożnego 11-13 sp. k.;

- Wre Projekt sp. z o.o. Zodiak sp. k.;
- Wre Projekt sp. z o.o. Stawowa sp. k.;
- Wre Projekt sp. z o.o. sp. k.;
- Wre Projekt sp. z o.o. Zodiak II sp. k..

W 2015 roku spółka i2 Development S.A. na podstawie noty uznaniowej uznała spółkę Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. kwotą 1 700 790,07 zł z tytułu przychodów zafakturowanych w roku 2014, dotyczących budów realizowanych przez Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. w roku 2015.

18. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na jej majątku.

19. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE

1. W dniu 6 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała Umowę Wsparcia stanowiącą Załącznik nr 19 do umowy Kredytu nr 15/0018 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Ogrody Jordanowskie” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S.A –dawniej KPB S.A..) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających Umowy Wsparcia określonych w § 6 Umowy ust. 1 i 2 tj., zwiększenia wkładu własnego w sytuacji gdy Budżet Projektu zostanie przekroczony oraz uregulowania z własnych środków ewentualnej niedopłaty w rozliczeniu z Generalnym Wykonawcą lub innymi wykonawcami, w przypadku przekroczenia Budżetu Projektu i braku wystarczających środków z Kredytu w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą tj. 797.000,00 PLN (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych) wraz z możliwością wystąpienia o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia 20 stycznia 2021 roku i w związku z powyższym złoży odpowiednie oświadczenie w formie aktu notarialnego i przedłoży je w Banku przed uruchomieniem Kredytu.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 12 340 000,00 zł. Wartość kredytu na dzień 31 maja 2016 roku wynosi 7 279 720,75 zł.

2. W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 2 000 000,00 zł. Wartość kredytu na dzień 31 maja 2016 roku wynosi 2 003 612,65 zł

3. W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/073/15/Z/LI o kredyt odnawialny w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 2 000 000,00 zł. Wartość kredytu na dzień 31 maja 2016 roku wynosi 2 000 000,00 zł

4. W dniu 11 sierpnia 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna udzieliła solidarnego poręczenia za zobowiązania spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III s. k. z tytułu Umowy kredytowej nr U0002869967092a o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności przez Alior Bank Spółka Akcyjną z siedzibą w Warszawie w wysokości 11 400 000,00 zł.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 13 015 000,00 zł. Wartość kredytu na dzień 31 maja 2016 roku wynosi 1 556 539,03 zł

5. W dniu 11 sierpnia 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna udzieliła solidarnego poręczenia za zobowiązania spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III s. k. z tytułu Umowy kredytowej nr U0002869967092b o Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym przez Alior Bank Spółka Akcyjną z siedzibą w Warszawie w wysokości 700 000,00 zł.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 850 000,00 zł. Wartość kredytu na dzień 31 maja 2016 roku wynosi 135 843,96 zł.

20. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań pozabilansowych.

21. INNE UMOWY NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

22. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w 2015 i 2014 roku była następująca:

Rodzaj działalności (w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
1. przychody z umów o usługi budowlane	0,0	48 098 478,6
2. przychody z umów dot. usług administracyjno-biurowych	720 000,0	0,0
3. pozostałe przychody ze sprzedaży	0,0	1 938 061,8
Przychody netto ze sprzedaży, razem	720 000,0	50 036 540,4

Całość przychodów ze sprzedaży w bieżącym i poprzednim roku obrotowym została osiągnięta w obrocie krajowym.

Z dniem 1 stycznia 2015 roku realizację usług budowlanych w ramach umów o generalne wykonawstwo zawartych ze spółkami powiązаныmi przeniesiono na podstawie umów cesji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

Od 01 lipca 2015 roku Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy zależnych i powiązanych ze spółką.

23. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

24. ZAPASY W CENIE SPRZEDAŻY NETTO

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów w bieżącym ani w poprzednim roku obrotowym.

25. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANej W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANej DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka i2 Development S.A. pełni funkcję spółki holdingowej dlatego z dniem 1 stycznia 2015 roku realizację usług budowlanych w ramach umów o generalne wykonawstwo zawartych ze spółkami powiązаныmi przeniesiono do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

Od 01 lipca 2015 Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy zależnych i powiązanych ze spółką.

Spółka i2 Development S.A. w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

26. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
Zysk/ (strata) brutto	1333 178,9	- 419 478,5
(-) Przychody roku bieżącego nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	- 3 294 437,8	- 13 451,0
- odsetki od obligacji naliczone	0,0	- 13 451,0
-aktualizacja certyfikatów FIZ	- 3 294 437,8	0,0
(+) Koszty roku bieżącego nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	715 240,1	560 886,2
- odsetki naliczone od pożyczek	25 798,5	153 546,5
- koszty reprezentacji	3 416,7	1 976,4
- odsetki budżetowe	5 011,1	1 213,7
- niezapłacone faktury	258 943,8	299 414,9
- należności spisane, odpisy na należności	0,0	93 400,6
- podróże służbowe	0,0	8 273,7

- odsetki od kredytu		0,0		1 121,9
-niewypłacone wynagrodzenia		360 000,0		0,0
-rezerwy na koszty sądowe		57 000,0		0,0
- inne		5 070,1		1 938,5
(+) Przychody roku poprzedniego podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym		13 451,0		0,0
(-) Koszty roku poprzedniego uznane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym		454 354,8		15 517,8
- odsetki od pożyczek i kredytów zapłacone		154 939,9		15 517,8
-zapłacone faktury z poprzedniego roku		299 414,87		0,0
(+/-) Inne różnice	-	943 000,0	-	1 750 790,1
- korekta bilansowa przychodów		0,0	-	1 700 790,1
- poręczenie kredytu		0,0	-	50 000,0
+zysk z tyt. objęcia udziałów	-	943 000,0		
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	743 922,6		1 863 229,0
Stawka podatkowa		0,2		0,2
Podatek dochodowy (bieżący)		0,0		0,0
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	284 213,0	-	406 922,0
Podatek dochodowy - razem	-	284 213,0	-	406 922,0

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

Na rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego składają się różnice z następujących tytułów:

	<i>31 grudnia 2015</i>	<i>31 grudnia 2014</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>		
naliczone odsetki od obligacji	0,0	2 556,0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,0	2 556,0
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>		
wycena bilansowa umów o usługi budowlane	0,0	323 150,6
naliczone odsetki od pożyczek i kredytu	5 110,0	29 387,0
niewypłacone faktury	49 199,0	56 888,8
niewypłacone wynagrodzenia	68 400,0	
odsetki od zobowiązań	0,0	51,6
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	122 709,0	409 478,0
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,0	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	122 709,0	409 478,0
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	122 709,0	406 922,0

27. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	72 108,6	0,0
Dotacje	0,0	0,0
Inne przychody operacyjne, w tym:	112 381,9	259 151,1
- obciążenia za naprawy i sprzęt	0,0	190 202,4
- sprzedaż złomu	0,0	27 468,5
-sprzedaż barierek	30 500,0	0,0
- prowizja za transakcje	63 250,0	25 405,1
- przychody z najmu	0,0	10 467,4
-odszkodowania	14 989,2	0,0
- pozostałe	3 642,7	5 607,7
Pozostałe przychody operacyjne, razem	184 490,6	259 151,1

28. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	0,0	0,0
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	0,0	93 390,4
- odpis aktualizujący wartość należności	0,0	93 390,4
Inne koszty operacyjne, w tym:	57 598,3	2 399,2
- inne	57 598,3	2 399,2
Pozostałe koszty operacyjne, razem	57 598,3	95 789,6

29. PRZYCHODY FINANSOWE

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
Zyski z tytułu udziału w innych jednostkach,	0,0	0,0
Odsetki, w tym:	180 904,7	26 826,9
- odsetki od pożyczek	17 228,2	10 804,9
- odsetki od obligacji	163 348,2	13 451,0
- odsetki bankowe	328,2	2 571,0
Zysk ze zbycia inwestycji, w tym:	0,0	0,0
Aktualizacja wartości inwestycji (wycena FIZ)	3 294 437,83	0,0
Inne:	0,0	0,0
Przychody finansowe, razem	3 475 342,5	26 826,9

Zasady rachunkowości wyceny certyfikatów FIZ opisano w nocie 7.3.

30.KOSZTY FINANSOWE

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
Odsetki, w tym:	235 360,5	283 330,9
- odsetki od pożyczek	162 654,9	229 986,3
- odsetki dla pozostałych zobowiązań	2 040,2	285,4
- odsetki budżetowe	5 011,1	1 213,7
- odsetki od kredytów	65 654,4	51 845,6
Strata ze zbycia inwestycji, w tym:	0,0	0,0
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	0,0	0,0
Inne, w tym:	20 000,0	0,0
- koszty pozyskania kredytów	0,0	0,0
Koszty finansowe, razem	255 360,5	283 330,9

31. ZYSKI I STRATY NADZWYCZAJNE

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie zrealizowała nadzwyczajnych zysków ani nie poniosła nadzwyczajnych strat.

32. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(w złotych)	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
Środki pieniężne w banku	752,7	3 005 773,6
- rachunki bieżące	752,7	3 005 773,6
Środki pieniężne w kasie	0,0	0,0
Inne środki pieniężne	0,0	0,0
Środki pieniężne, razem	752,7	3 005 773,6

33. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
Zarząd	0,0	0,0
Pracownicy umysłowi	18	1
Pracownicy fizyczni	0,0	0,0
Zatrudnienie, razem	18	1

34. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku i dnia 31 grudnia 2014 roku w podziale na rodzaje usług:

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	15 000,0	0,0
Inne usługi poświadczające	0,0	7 000,0
Usługi doradztwa podatkowego	0,0	0,0
Pozostałe usługi – badanie skonsolidowanego sprawozdania Grupy	297 528,8	0,0
Razem, w tym:	312 528,8	7 000,0
- należne na dzień bilansowy	312 528,8	0,0
- wypłacone na dzień bilansowy	262 528,8	7 000,0

35. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH

Wynagrodzenia osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących Spółki wyniosły:

Wynagrodzenia (w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
Zarząd Spółki	973 390,0	129 946,0
Rada Nadzorcza	0,0	0,0
Wynagrodzenia, razem	973 390,0	129 946,0

36. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH

Zarówno w roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2015 roku jak i w roku poprzednim Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących bądź administrujących żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

37. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Spółka nie podejmowała wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.

38. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

- Grupa kapitałowa

Spółka funkcjonuje w ramach grupy kapitałowej i2 Development S.A. i jest jednostką dominującą, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- Podmioty zależne, współzależne, stowarzyszone, powiązane.

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi, współzależnymi, stowarzyszonymi, powiązanyymi wyniosła:

Chamielec Architekci Sp. z o.o.

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
Zakupy	0,0	648 300,0
Sprzedaż	0,0	649 640,0
Inne należności	0,0	2 140,2

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
Sprzedaż	882 471,7	1 760 343,4
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	73 800,0	1 960 648,7

i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
Zakupy	0,0	2 520 000,0
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	0,0	0,0

pozostałe spółki powiązane – sprzedaż

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. k.	0,0	2 173 099,5
i2 Development Sp. z o.o. M2 Sp. k.	0,0	181 841,4
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. k.	0,0	4 191 527,2
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. k.	0,0	7 324 589,5
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp. k.	0,0	882 750,3
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k.	0,0	4 963 514,5
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp. k.	0,0	4 500,0
i2 Development Sp. z o.o.	360 000,0	0,0

pozostałe spółki powiązane - zakupy

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
i2 Grupa Sp. z o.o.	766 000,0	174 000,0
i2 Finanse Sp. z o.o.	41 500,0	21 000,0
i2 Development Sp. z o.o.	0,0	1 600,0

pozostałe powiązane - pożyczki

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
otrzymane		
Marcin Misztal	211 223,0	180 000,0
Andrzej Kowalski	0,0	1 864 795,3
i2 Development Sp. z o.o.	71 000,0	0,0
KPB Sp. z o.o.	441 000,0	0,0
i2 Finanse Sp. z o.o.	1 136 126,0	7 268 492,3
splacone		
Marcin Misztal	30 052,7	572 001,7
Andrzej Kowalski	0,0	1 894 795,3
i2 Development Sp. z o.o.	0,0	0,0
KPB Sp. z o.o.	441 222,0	0,0
i2 Finanse Sp. z o.o.	3 823 348,0	4 030 228,6

- Transakcje zawarte na warunkach nierynkowych

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę ze stronami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

39. WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU

31 grudnia 2015 roku

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/akcji	Udział w kapitale własnym (%)	Zysk/(strata) netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku*	Kapitały własne na dzień 31 grudnia 2015 roku*
1. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	1 000 000,0	100,00%	-3 421 866,8	471 733,2
2. Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,0	100,00%	137 104,1	198 739,0

W dniu 30 stycznia 2015 spółka i2 Development S.A. zbyła udziały spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. w zamian za udziały spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

W efekcie wymiany udziałów powstał kapitał rezerwy z aktualizacji wyceny w wysokości 943 000,00 zł.

31 grudnia 2014 roku

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/akcji	Udział w kapitale własnym (%)	Zysk/(strata) netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku*	Kapitały własne na dzień 31 grudnia 2014 roku*
1. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,0	100,00%	-745,0	4 255,0
2. Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	3 750,0	75,00%	56 634,8	61 634,8
3. i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	Wrocław	52 000,0	100,00%	2 629 521,7	3 888 595,8

Procentowy udział w prawach głosu odpowiada udziałowi w kapitale zakładowym.

40. SPORZĄDZANIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za rok obrotowy 01.01.2015-31.12.2015.

41. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W ciągu roku obrotowego ani w roku poprzednim Spółka nie łączyła się z innymi jednostkami.

42. INSTRUMENTY FINANSOWE

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W toku prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko zmian przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych, ryzyko kredytowe kontrahentów, ryzyko utraty płynności oraz ryzyko walutowe. Określone powyżej ryzyka podlegają szczegółowemu monitoringowi. Dla każdego z nich zostały określone szczegółowe zasady jego zarządzania. Zasady te są na bieżąco analizowane i korygowane w przypadku zidentyfikowania obszarów, w których poziom ryzyka przewyższa poziom zaakceptowany przez Zarząd Spółki.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Spółkę z kredytów bankowych. Powyższe instrumenty finansowe oparte są o zmienne stopy procentowe i narażają Spółkę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych.

Zarząd Spółki przyjął politykę zarządzania tym ryzykiem. Spółka posiada oprocentowane zarówno aktywa jak i zobowiązania. W celu ograniczenia ryzyka zmian stopy procentowej, zobowiązania Spółki są oprocentowane zarówno według stałej jak i zmiennej stopy procentowej. Spółka współpracuje z kilkoma instytucjami finansowymi, co pozwala na optymalizowanie stóp procentowych. Zmiany zmiennych stóp procentowych są na bieżąco monitorowane – w przypadku wzrostu ryzyka

zwiększenia ich poziomu podjęte zostaną działania mające na celu zabezpieczenie przed zmianą stóp procentowych.

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. 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.

Ryzyko walutowe

W ramach podstawowej działalności operacyjnej całość transakcji zawieranych przez Spółkę wyrażana jest w walutach funkcjonalnych.

Przychody i koszty odsetkowe wynikające z zawartych kontraktów

Poniższa tabela przedstawia przychody i koszty odsetkowe wynikające z zawartych kontraktów, a dotyczące wszystkich instrumentów finansowych Spółki, które wykazane zostały w sprawozdaniu finansowym.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

Kategoria aktywów/ pasywów	Odsetki zrealizowane	Odsetki naliczone (niezrealizowane)		
		do 3 m-cy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	163 348,2	0,0	0,0	0,0
Pożyczki udzielone i należności własne	17 228,2	0,0	0,0	0,0
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,0	0,0	0,0	0,0
Zobowiązania przeznaczone do obrotu	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	77 713,7	0,0	0,0	0,0
Długoterminowe zobowiązania finansowe	131 848,4	0,0	25 798,5	0,0

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

Kategoria aktywów/ pasywów	Odsetki zrealizowane	Odsetki naliczone (niezrealizowane)		
		do 3 m-cy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0,0	13 451,0	0,0	0,0
Pożyczki udzielone i należności własne	10 804,9	0,0	0,0	0,0
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,0	0,0	0,0	0,0
Zobowiązania przeznaczone do obrotu	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	50 723,7	1 121,9	0,0	0,0
Długoterminowe zobowiązania finansowe	76 439,7	0,0	153 546,5	0,0

Relacje między prawnym następcą a Spółką oraz określenie sposobu i zakresu przejęcia aktywów i pasywów

Z dniem 1 stycznia 2015 roku realizację usług budowlanych w ramach umów o generalne wykonawstwo zawartych ze spółkami powiązаныmi przeniesiono na podstawie umów cesji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. jest względem i2 Development S.A. jednostką zależną – spółka i2 Development S.A. posiada w korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym 100% udziałów.

Różnice w wartości ujawnionych danych oraz istotne różnice dotyczące przyjętych zasad (polityki) rachunkowości pomiędzy sprawozdaniem finansowym sporządzonym zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości, a sprawozdaniem finansowym, które zostałyby sporządzone zgodnie z MSR

Zgodnie z par. 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 roku w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości, Spółka jest zobowiązana do wskazania i objaśnienia różnic w wartości ujawnionych danych, dotyczących co najmniej kapitału własnego (aktywów netto) i wyniku finansowego netto oraz istotnych różnic dotyczących przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, pomiędzy sprawozdaniami finansowymi i danymi porównywalnymi, sporządzonymi według Polskich Zasad Rachunkowości (PZR) a sprawozdaniami finansowymi i danymi porównywalnymi, które byłyby sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej, która ma obowiązek sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie ze standardami MSSF przyjętymi przez UE. Grupa Kapitałowa, w której Spółka jest jednostką dominującą, sporządziła swoje pierwsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF przyjętymi przez UE za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku. Grupa wybrała 1 stycznia 2014 roku jako dzień przejścia na MSSF.

Data przejścia przez Spółkę na MSSF nie może być definitywnie ustalona, ponieważ Spółka ani nie podjęła decyzji odnośnie tej daty, ani nie sporządziła swego pierwszego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez UE. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała MSSF 1 „Zastosowanie po raz pierwszy Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej” („MSSF 1”), który muszą stosować wszystkie spółki przechodzące na MSSF. MSSF 1 wymaga, aby wszystkie jednostki, które uprzednio w swoich sprawozdaniach finansowych nie zamieściły wyraźnego i bezwarunkowego stwierdzenia ich zgodności z MSSF, były traktowane jako jednostki stosujące MSSF po raz pierwszy.

Zgodnie z wymogami MSSF 1, Spółka zobowiązana jest do stosowania tych samych zasad rachunkowości, obowiązujących na dzień sprawozdawczy, sporządzając bilans otwarcia według

MSSF oraz przez wszystkie okresy zaprezentowane w jej pierwszym sprawozdaniu sporządzonym zgodnie z MSSF. Przy ustalaniu bilansu otwarcia MSSF 1 przewiduje kilka kategorii zwolnień od tej zasady, a Spółka może skorzystać z jednego lub kilku takich zwolnień jednocześnie. Zarząd spodziewa się, że Spółka nie skorzysta z tych zwolnień. Natomiast Spółka skorzysta z wycen, które zostały sporządzone dla posiadanych przez Spółkę nieruchomości inwestycyjnych na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania grupy i2 Development S.A.

Niniejsza nota objaśniająca, opisująca różnice między MSSF i PZR, została sporządzona bez uwzględnienia wpływu wymogów lub opcji zawartych w MSSF 1 ze względu na ograniczenia przedstawione powyżej.

Uzgodnienie oraz objaśnienie głównych różnic w wartościach danych ujawnionych zgodnie z PZR i MSSF, dotyczących kapitału własnego (aktywów netto) i wyniku finansowego netto, zostało sporządzone na podstawie standardów MSSF obowiązujących na dzień 31 grudnia 2015 roku. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wprowadza w sposób ciągły zmiany do obowiązujących standardów rachunkowości oraz wydaje szereg nowych standardów. Ponadto, proces przyjmowania niektórych standardów MSSF przez UE jeszcze się nie zakończył. Proces ten może mieć wpływ na przedstawione różnice. W związku z tym, dane porównawcze zgodne z MSSF, które mogą zostać zamieszczone w pierwszym sprawozdaniu finansowym MSSF sporządzonym w przyszłości przez Spółkę, mogą różnić się od danych finansowych zgodnych z MSSF, które zostały ujawnione w niniejszej notcie objaśniającej.

Co więcej, ze względu na zmiany wprowadzane do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, zasady rachunkowości MSSF przyjęte i zastosowane przez Zarząd przy sporządzaniu niniejszej noty objaśniającej mogą różnić się od zasad, które zostaną zastosowane w pierwszym sprawozdaniu finansowym MSSF, które może zostać w przyszłości sporządzone przez Spółkę.

Różnice występujące pomiędzy wynikami finansowymi oraz kapitałami własnymi w sprawozdaniach według polskich zasad rachunkowości i MSSF dotyczą:

- Wyceny nieruchomości inwestycyjnych – według PZR inwestycje w nieruchomości wyceniane są po cenie nabycia pomniejszonej o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Natomiast zgodnie z MSSF nieruchomości inwestycyjne po początkowym ujęciu w cenie nabycia wykazywane są w wartości godziwej, odzwierciedlającej warunki rynkowe na dzień bilansowy,
- Wyceny aktywów finansowych zaklasyfikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży – według PZR aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat. Natomiast zgodnie z MSSF zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są ujmowane w kapitale z aktualizacji wyceny do momentu sprzedaży inwestycji lub obniżenia się jej wartości.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (Wratislavia Project FIZ AN) zaklasyfikowanych do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży – według PZR Spółka zaklasyfikowała certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project FIZ AN jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat. W ujęciu zgodnym z Ustawą o rachunkowości oraz ustawą o funduszach inwestycyjnych, Wratislavia Project FIZ AN nie jest ujmowany jako jednostka zależna od i2 Development S.A. Natomiast zgodnie z MSSF certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project FIZ AN ujmowane są jak udziały w jednostkach zależnych, wyceniane według kosztu/ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Jedynie kompletne sprawozdanie finansowe obejmujące bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale i rachunek przepływów pieniężnych, a także dane porównywalne i noty objaśniające,

może przekazywać pełny i rzetelny obraz sytuacji finansowej spółki, wyników jej działalności oraz przepływów pieniężnych zgodnie z MSSF.

Prezentacja niektórych pozycji sprawozdań finansowych wg polskich zasad rachunkowości i MSSF może się różnić. Różnice w prezentacji nie będą miały wpływu na kapitał własny i wynik netto Spółki. Między innymi Spółka mogłaby dla celów MSSF inaczej prezentować rachunek zysków i strat.

Uzgodnienie i objaśnienie głównych różnic w wartościach danych ujawnionych zgodnie z PZR i MSSF, dotyczących kapitału własnego (aktywów netto) i wyniku finansowego netto, zostało przedstawione poniżej.

	2015 rok	2014 rok
Zysk netto wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z PZR	1 048 965,8	-72 228,1
Wycena certyfikatów FIZ	3 294 437,8	0,00
Zysk netto wg sprawozdania finansowego MSSF	-2 245 471,9	-72 228,1

	2015 rok	2014 rok
Kapitał własny wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z PZR	187 392 277,9	205 687,9
Wycena certyfikatów FIZ	3 294 437,8	0,00
Kapitał własny wg sprawozdania finansowego MSSF	184 097 840,1	205.687,9

43. SKORYGOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE I PORÓWNYWALNE DANE FINANSOWE O WSKAŹNIK INFLACJI

Nie dotyczy z uwagi na fakt, iż skumulowana średnioroczna stopa inflacji z okresu trzech ostatnich lat działalności nie osiągnęła ani nie przekroczyła wartości 100%.

44. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia, opisane poniżej.

W dniu 29 lutego 2016 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje serii A. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 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 S.K.A.) 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.

W dniu 14 marca 2016 roku miała miejsce transakcja na rynku niepublicznym polegająca na sprzedaży akcji zwykłych imiennych serii A spółki i2 Development S.A. w ilości 720 000 szt. Spółka i2 Development S.A. otrzymała zawiadomienie o zawarciu powyższej transakcji na rynku niepublicznym od Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. w dniu 15 marca 2016 roku.

W dniu 30 marca 2016 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny sporządzony przez spółkę i2 Development Spółka Akcyjna w związku z ofertą publiczną akcji serii B oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A i B oraz praw do akcji serii B.

Firmą inwestycyjną jest Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.

W kwietniu 2016 roku miała miejsce emisja akcji B na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji dla w Transzy Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych:

- Rozpoczęcie subskrypcji: 14 kwietnia 2016 r.
- Zakończenie subskrypcji: 19 kwietnia 2016 r.

Przydział akcji inwestorom indywidualnym i inwestorom instytucjonalnym nastąpił 21 kwietnia 2016 r.

Przedmiotem subskrypcji było 2.000.000 akcji serii B Spółki.

Liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży:

- Inwestorom przydzielono łącznie 1.700.000 akcji serii B Spółki.
- Inwestorom indywidualnym przydzielono 200.000 akcji serii B Spółki.
- Inwestorom instytucjonalnym przydzielono łącznie 1.500.000 akcji serii B Spółki.

Akcje serii B były obejmowane po cenie 20 zł za jedną akcję.

W ramach Oferty akcje serii B przydzielono 196 inwestorom, w tym, w osobnych transzach:

- 177 inwestorom indywidualnym,
- 19 inwestorom instytucjonalnym.

Wartość przeprowadzonej Oferty wyniosła 34.000.000 zł.

Podniesienie kapitału akcyjnego związanego z emisją akcji serii B zostało zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 13 maja 2016 roku.

W dniu 24 marca 2016 roku spółka i2 Development S.A. nabyła 25 szt. Certyfikatów Inwestycyjnych serii C Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych za łączną kwotę 206 207,75 zł.

Cena emisyjna jednego certyfikatu serii C wyniosła: 8 248,31 zł.

Joanna Adamczuk

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego

Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu

Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 2 czerwca 2016 roku

i2DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna

(dawniej Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna)



Sprawozdanie Zarządu z działalności i2 Development S.A.

za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

Wrocław, 2 czerwca 2016 roku

Spis treści

I. Dane rejestrowe	3
II. Kapitał Zakładowy	5
III. Organy Spółki	6
IV. Cele strategiczne firmy	7
V. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki	7
VI. Istotne dla oceny sytuacji jednostki – wskaźniki finansowe i niefinansowe, łącznie z informacjami dotyczącymi zagadnień środowiska naturalnego i zatrudnienia, a także dodatkowe wyjaśnienie do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym.....	11
VII. Ryzyka	11
VIII. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.....	13
IX. Przewidywany rozwój jednostki.....	15
X. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	15
XI. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale i2 Development S.A.....	15
XII. Nabycie udziałów (akcji) własnych, a w szczególności cel ich nabycia, liczba i wartość nominalna, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cena nabycia oraz cena sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia	16
XIII. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady)	16
XIV. Instrumenty finansowe	16
XV. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego w przypadku jednostek, których papiery wartościowe zostały dopuszczone do obrotu na jednym z rynków regulowanych Europejskiego Obszaru Gospodarczego	17

I. Dane rejestrowe

i2 Development S.A. powstała z przekształcenia spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o., później Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A.

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. zostało utworzone Aktem Notarialnym z dnia 26 czerwca 2012 roku. Przekształcenie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29 sierpnia 2014 roku.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000520460. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022010257. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: Wrocław, ul. Szewska 8.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zmieniono dotychczasową nazwę spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A. na i2 Development S.A. Zmiana nazwy została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 maja 2015.

Spółka jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej i2 Development S.A. Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z następujących jednostek:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział Grupy w kapitale na dzień 31 grudnia 2015 roku	Metoda konsolidacji
1	Korfantowskie przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	100%	pełna
2	Wratislavia Project FIZ AN	Warszawa, Polska	Fundusz inwestycyjny	100%	pełna
3	Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	100%	pełna
4	i2 Development Sarl	Luksemburg	Nabywanie i posiadanie udziałów – administracja, rozwój i zarządzanie tymi udziałami	100%	pełna
5	Concept Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	100%	pełna
6	i2 Development SCSp	Luksemburg	Nabywanie i posiadanie udziałów – administracja, rozwój i zarządzanie tymi udziałami	100%	pełna
7	i2 Development spółka akcyjna i2 Grupa Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi Administracyjne, prawne, biurowe	100%	pełna
8	i2 Development Sp. z o. o.	Wrocław, Polska	Usługi obsługi sprzedaży	100%	pełna
9	i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	100%	pełna

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział Grupy w kapitale na dzień 31 grudnia 2015 roku	Metoda konsolidacji
10	i2 Development Sp. z o.o. P3 s.k.a.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	100%	pełna
11	i2 Finanse Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi księgowo, kadrowo-płacowe	100%	pełna
12	i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
13	i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
14	i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
15	i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
16	i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
17	i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
18	i2 Igielna Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
19	i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
20	i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
21	i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
22	i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
23	i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
24	i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

1. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
2. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
3. rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
4. wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
5. pozostała forma udzielania kredytów,

6. pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
7. pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
8. działalność w zakresie architektury,
9. działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
10. działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

Spółka i2 Development S.A. pełni funkcję spółki holdingowej dlatego z dniem 1 stycznia 2015 roku realizację usług budowlanych w ramach umów o generalne wykonawstwo zawartych ze spółkami powiązаныmi przeniesiono do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

Od dnia 1 lipca 2015 spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy, w której jest jednostką dominującą.

II. Kapitał Zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2015 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 8.000.000,00 złotych i był podzielony na 8.000.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 złotych każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

31 grudnia 2015 roku

	Ilość akcji/ udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji/ jednego udziału	Udział w kapitale podstawowym
Acico Investments Ltd.	4.000.000	4.000.000	1,0	50,00%
Galtoco Investments Ltd.	4.000.000	4.000.000	1,0	50,00%
Razem	8.000.000	8.000.000		100,00%

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 zł. Akcje objęte zostały za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. (obecnie i2 Development spółka akcyjna i2 Grupa Sp. k.) o wartości godziwej 92.877.242,40 zł). Kapitał zakładowy spółki na dzień 17 kwietnia 2015 roku wynosił 93.282.242,40 zł.

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 zł. Akcje objęte zostały w zamian za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. (obecnie i2 Development spółka akcyjna i2 Grupa Sp. k.) o wartości godziwej 92.728.757,60 zł). Kapitał zakładowy spółki na dzień 20 kwietnia 2015 wynosi 186.011.000,00 zł.

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 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego z kwoty 186.011.000,00 zł do kwoty 8.000.000,00 zł 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 zł do kwoty 8.000.000,00 zł spowodowała utworzenie kapitału rezerwowego w wysokości 17.801.100,00 zł.

W dniu 30 października 2015 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował podział akcji z kwoty 10,00 zł do kwoty 1,00 zł. W związku z powyższym aktualny kapitał zakładowy spółki i2 Development S.A. to 8.000.000,00 zł dzielący się na 8.000.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 405.000,00 złotych i był podzielony na 4.050.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

31 grudnia 2014 roku

	Ilość akcji/ udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji/ jednego udziału	Udział w kapitale podstawowym
Marcin Misztal	2.025.000	2.025.000	0,1	50%
Galtoco Investments Ltd.	2.025.000	2.025.000	0,1	50%
Razem	4.050.000	4.050.000		100%

III. Organy Spółki

W skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 20 kwietnia 2015 roku wchodził:

- Maciej Kołaczek – Prezes Zarządu.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku powołano następujący skład Zarządu:

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

W okresie sprawozdawczym skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

W okresie od 24 czerwca 2014 roku do 20 kwietnia 2015 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marcin Misztal – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Gabriela Woś-Tarkowska – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zmieniono skład Rady Nadzorczej, a w jej skład weszli:

- Kinga Misztal – Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Małgorzata Kowalska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Gabriela Woś-Tarkowska – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 26 czerwca 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zmieniono skład Rady Nadzorczej – w jej skład weszli:

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

IV. Cele strategiczne firmy

Głównymi celami Grupy i2 Development jest ciągły rozwój oraz wzrost wartości dla akcjonariuszy. Cele te realizowane będą poprzez:

- Ugruntowanie swojej pozycji na wrocławskim rynku nieruchomości,
- Dywersyfikacja projektów deweloperskich na inwestycje mieszkaniowe oraz biurowe,
- Kontynuowanie samowystarczalnego schematu działalności.

Grupą kapitałowa i2 Development posiada najbogatszą ofertę mieszkaniową, w centrum i prestiżowych dzielnicach Wrocławia, wzbogaconą o inwestycje komercyjne.

Grupa i2 Development obejmuje dewelopera, biuro architektoniczne oraz generalnego wykonawcę, co zapewnia samowystarczalność, zwiększa bezpieczeństwo procesów biznesowych i daje przewagę konkurencyjną

V. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki

Spółka w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku osiągnęła zysk netto z tytułu działalności gospodarczej w wysokości 1.048.965,90 zł (słownie: jeden milion czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt pięć złotych 90/100). Zarząd Spółki proponuje przekazanie zysku na pokrycie straty za 2014 rok w wysokości 72.228,11 zł (stosownie do uchwały z dnia 26 czerwca 2015 roku), na pokrycie wyniku (straty) z lat ubiegłych w wysokości -550.662,42 zł, zaś pozostałą część tj. kwotę 426.075,37 zł na kapitał zapasowy. Dane finansowe za okres obrotowy przedstawiały się następująco:

Podstawowe dane bilansowe:

Aktywa

(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2015 roku
A. Aktywa trwałe	190.133.267,60
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	190.010.558,60
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	122.709,00
B. Aktywa obrotowe	153.132,60
I. Zapasy	0,00
II. Należności krótkoterminowe	152.380,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	752,70
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
Aktywa razem	190.286.400,20

Pasywa

(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2015 roku
A. Kapitał (fundusz) własny	187.392.278,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	8.000.000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	12.202,60
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	943.000,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	178.011.000,00
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00
VIII. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	-622.890,50
IX. Zysk/ (strata) netto	1.048.965,90
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2.894.122,30
I. Rezerwy na zobowiązania	57.000,00
II. Zobowiązania długoterminowe	1.163.116,10
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1.674.006,10
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00
Pasywa razem	190.286.400,20

Finansowe rezultaty działalności:

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	720.000,00
B. Koszty działalności operacyjnej	2.733.695,40
C. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A – B)	-2.013.695,40
D. Pozostałe przychody operacyjne	184.490,60
E. Pozostałe koszty operacyjne	57.598,30
F. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-1.886.803,10
G. Przychody finansowe	3.475.342,50
H. Koszty finansowe	255.360,50
I. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	1.333.178,90
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00
K. Zysk/ (strata) brutto (I±J)	1.333.178,90
L. Podatek dochodowy	284.213,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00
N. Zysk/ (strata) netto (K-L-M)	1.048.965,90

Struktura pozycji wynikowych:

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Struktura %
I. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	720.000,00	16,4%
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	720.000,00	16,4%
2. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	0,00	0%
II. Pozostałe przychody operacyjne	184.490,60	4,2%
III. Przychody finansowe	3.475.342,50	79,4%
IV. Zyski nadzwyczajne	0,00	0
RAZEM	4.379.833,10	100,0%
I. Koszty działalności operacyjnej	2.733.695,40	82,1%
- Amortyzacja	82,70	0%
- Zużycie materiałów i energii	20.536,20	0,6%
- Usługi obce	1.225.267,80	36,8%
- Podatki i opłaty	19.935,10	0,6%
- Wynagrodzenia	1.372.407,30	41,2%
- Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	80.405,00	2,4%
- Pozostałe koszty rodzajowe	15.061,30	0,5%
- Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0%
II. Pozostałe koszty operacyjne	57.598,30	1,7%
III. Koszty finansowe	255.360,50	7,7%
IV. Straty nadzwyczajne	0,00	0%
V. Podatek dochodowy	284.213,00	8,5%
RAZEM	3.330.867,20	100,0%

i2 Development S. A. nie publikowała jednostkowych i skonsolidowanych prognoz wyników finansowych na 2015 rok.

Główne rynki zbytu i2 Development S.A. i jego Grupy Kapitałowej

Spółka i2 Development S.A. oraz spółki od niej zależne w 2015 roku działały głównie na rynku krajowym. Na rynku zagranicznym działa spółka i2 Development S.a.r.l. oraz i2 Investments SCSp, których siedziba

znajduje się w Luksemburgu. Głównym przedmiotem obu spółek jest nabywanie i posiadanie udziałów – administracja, rozwój i zarządzanie tymi udziałami.

Nabywcą usług deweloperskich oraz zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi i usługowymi, są krajowe i zagraniczne osoby fizyczne oraz prawne. Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku działalność deweloperska prowadzona była poprzez spółki należące do Grupy we Wrocławiu.

W zakresie działalności budowlano-montażowej głównym obszarem działania Grupy i2 Development S.A. jest Wrocław.

VI. Istotne dla oceny sytuacji jednostki – wskaźniki finansowe i niefinansowe, łącznie z informacjami dotyczącymi zagadnień środowiska naturalnego i zatrudnienia, a także dodatkowe wyjaśnienie do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym

	2015
1) Rentowność majątku	0,5%
2) Rentowność netto sprzedaży	23,9%
3) Płynność – wskaźnik płynności I	0,1
4) Płynność – wskaźnik płynności III	0
5) Szybkość obrotu należności	76 dni
6) Okres spłaty zobowiązań	837 dni
7) Szybkość obrotu zapasów	0 dni
8) Trwałość struktury finansowani	99,1%
9) Obciążenie majątku zobowiązaniami	1,5%

Przy obliczaniu wskaźników zastosowano następujące reguły obliczeniowe:

- 1) Zysk/ (strata) netto / Suma bilansowa
- 2) Zysk/ (strata) netto/ Przychody ogółem
- 3) Aktywa obrotowe/ Zobowiązania krótkoterminowe
- 4) (Aktywa obrotowe – Zapasy – Należności krótkoterminowe) / Zobowiązania krótkoterminowe
- 5) (Należności krótkoterminowe / Przychody netto ze sprzedaży) * 360 dni
- 6) (Zobowiązania krótkoterminowe / Przychody netto ze sprzedaży) * 360 dni
- 7) (Zapasy / Przychody netto ze sprzedaży) * 360 dni
- 8) (Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe) / Suma bilansowa
- 9) Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / Suma bilansowa

VII. Ryzyka

Sytuacja finansowa Spółki i2 Development S.A. jest stabilna, chociaż nie jest pozbawiona ryzyk charakterystycznych dla rodzaju i zakresu prowadzonej działalności.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Działalność i2 Development S.A. i jego Grupy Kapitałowej w dużej mierze uzależniona jest od bieżącej i przyszłej koniunktury w branży deweloperskiej. Koniunkturę w branży deweloperskiej kształtuje popyt na mieszkania oraz możliwość zapewnienia odpowiedniego (do popytu) poziomu podaży przez deweloperów. Poziom popytu na mieszkania uzależniony jest od m.in. poziomu średniego wynagrodzenia brutto, dostępności kredytów hipotecznych (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych), rządowych programów wspierających nabywanie mieszkań. Na możliwość zapewnienia odpowiedniego poziomu podaży przez deweloperów ma wpływ m.in. dostępność gruntów inwestycyjnych i ich lokalizacja, poziom cen możliwych do uzyskania za 1m kw. Zarówno na powyższe czynniki popytowe i podażowe spółki deweloperskie nie mają wpływu lub mają ograniczony wpływ. W efekcie deweloperzy są narażeni na niekorzystną zmianę czynników kształtujących popyt na mieszkania lub powodujących ograniczenie podaży mieszkań. Powyższe niekorzystne tendencje mogą powodować spadek sprzedaży deweloperów, w tym również wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość projektu deweloperskiego mogą mieć w szczególności następujące zdarzenia: (i) bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym etapie realizacji projektu (ii) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów, (iii) brak dostępu do finansowania, (iv) warunki pogodowe, (v) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; (vi) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży (vii) błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym lub związane ze zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. W przypadku wystąpienia któregoś z ww. czynników, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

Ryzyko związane z gruntami nabywanymi przez i2 Development S.A. i jego Grupę

W ramach prowadzonej działalności i2 Development S.A. i jego Grupa nabywa grunty, na których planuje realizację projektów deweloperskich. Istnieje ryzyko wystąpienia sytuacji, gdy w wyniku obniżenia się cen rynkowych, ceny nabycia kupionych wcześniej przez i2 Development S.A. i jego Grupę gruntów okażą się nieatrakcyjne, co może w konsekwencji spowodować zmniejszenie planowanej rentowności wybranych projektów lub wstrzymanie ich realizacji.

Ponadto lokalizacja gruntu ma istotne znaczenie dla projektu deweloperskiego. Błędna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić lub uniemożliwić sprzedaż mieszkań w tej lokalizacji po zakładanej przez i2 Development S.A. i jego Grupie cenie lub wynajem powierzchni usługowo-biurowych po zakładanych stawkach. i2 Development S.A. i jego Grupa może nie osiągnąć oczekiwanych przychodów ze sprzedaży lub uzyskać gorsze od zakładanych marże.

Zakup części gruntów został sfinansowany kredytami bankowymi. Ponoszenie przez dłuższy czas kosztów finansowania związanych z finansowaniem zaciągniętym na nabycie gruntu może spowodować spadek rentowności przyszłych projektów deweloperskich i2 Development S.A. i jego Grupy realizowanych na tych gruntach. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W związku z realizowanymi projektami budowlanymi i2 Development S.A. i jego Grupa dokonuje zakupów materiałów, surowców i towarów. Istnieje ryzyko, iż braki materiałów, ograniczona dostępność lub znaczny wzrost ich cen mogą powodować opóźnienia terminu zakończenia projektu deweloperskiego lub też spowodować zmiany w założonych uprzednio kosztach budżetowych realizowanych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć także negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej i2 Development S.A. i jego Grupy na rynku lokalnym

Dominującym rynkiem działalności i2 Development S.A. i jego Grupy jest rynek wrocławski. Realizowane przychody ze sprzedaży oraz osiągane zyski są uzależnione od sytuacji na tym rynku. Zmniejszenie poziomu inwestycji, wysokości dochodów gospodarstw domowych oraz wysokości popytu konsumpcyjnego na rynku wrocławskim oraz wzrost aktywności konkurencji na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

VIII. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

W roku obrotowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia, opisane poniżej.

W dniu 30 stycznia 2015 roku spółka i2 Development S.A. zbyła udziały spółki i2 Development Sp. z o.o. P3 s.k.a. w zamian za udziały spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

W efekcie wymiany udziałów powstał kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny w wysokości 943.000,00 zł.

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 zł. Akcje objęte zostały za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości godziwej 92.877.242,40 zł). Kapitał zakładowy Spółki na dzień 17 kwietnia 2015 roku wynosił 93.282.242,40 zł.

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 zł. Akcje objęte zostały w zamian za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości godziwej 92.728.757,60 zł). Kapitał zakładowy spółki na dzień 20 kwietnia 2015 roku wynosi 186.011.000,00 zł.

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

Od 1 lipca 2015 roku spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy, w której jest jednostką dominującą.

W dniu 8 października 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego z kwoty 186.011.000,00 zł do kwoty 8.000.000,00 zł w drodze umorzenia 178.011.000 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 zł do kwoty 8.000.000,00 zł spowodowała utworzenie kapitału rezerwowego w wysokości 178.011.000,00 zł.

W dniu 30 października 2015 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował podział akcji z kwoty 10,00 zł do kwoty 1,00 zł. W związku z powyższym aktualny kapitał zakładowy spółki i2 Development S.A. to 8.000.000,00 zł dzielący się na 8.000.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja.

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia, opisane poniżej.

W dniu 29 lutego 2016 roku spółka i2 Development S.A. (Emitent) wyemitowała obligacje serii A. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 zł, spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje trzyletnie, termin ich wykupu przypada na luty 2019 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,5% w skali roku. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji zostały w całości wykorzystane zgodnie z celem emisyjnym na finansowanie działalności operacyjnej i2 Development S.A. oraz jego Grupy Kapitałowej.

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 s.k.a., obecnie 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.

W dniu 14 marca 2016 roku miała miejsce transakcja na rynku niepublicznym polegająca na sprzedaży akcji zwykłych imiennych serii A spółki i2 Development S.A. w ilości 720.000 szt.

Na dzień 14 marca 2016 roku lista akcjonariuszy była następująca:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Seria akcji
Galtoco Investments Limited	3.640.000	seria A
Acico Investments Limited	3.640.000	seria A
Pozostali akcjonariusze	720.000	seria A
Razem	8.000.000	

Spółka i2 Development S.A. otrzymała zawiadomienie o zawarciu powyższej transakcji na rynku niepublicznym od Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. w dniu 15 marca 2016 roku.

W dniu 24 marca 2016 roku spółka i2 Development S.A. nabyła 25 szt. Certyfikatów Inwestycyjnych serii C Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych za łączną kwotę 206.207,75 zł.

Cena emisyjna jednego certyfikatu serii C wyniosła: 8.248,31 zł

W dniu 31 marca 2016 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny sporządzony przez spółkę i2 Development S.A. w związku z ofertą publiczną akcji serii B oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A i B oraz praw do akcji serii B. Firmą inwestycyjną jest Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.

Od 19 maja 2016 roku akcje spółki i2 Development S.A. są notowane na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Zarząd Emitenta dokonał przydziału 1.700.000 Akcji Oferowanych

serii B (200 Akcji Oferowanych zostało przydzielonych inwestorom indywidualnym, 1.500.000 Akcji Oferowanych zostało przydzielonych inwestorom instytucjonalnym).

Po uwzględnieniu powyższych informacji akcjonariat prezentuje się w następujący sposób:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Ilość udziałów (%)
Galtoco Investments Limited	3.640.000	37,5
Acico Investments Limited	3.640.000	37,5
Pozostali akcjonariusze	2.420.000	25
Razem	9.700.000	100

IX. Przewidywany rozwój jednostki

W dalszym ciągu spółka i2 Development S.A. świadczyć będzie usługi administracyjno-biurowe dla spółek z jej Grupy Kapitałowej, w której jest jednostką dominującą, z tym że szacuje się, że Grupa Kapitałowa będzie się rozrastać dzięki obecnie realizowanym przedsięwzięciom deweloperskim jak i tym planowany w najbliższej przyszłości, co przełoży się na rozwój spółki i2 Development S.A.

X. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Kluczowym osiągnięciem w dziedzinie rozwoju spółki i2 Development S.A. jak i jego Grupy Kapitałowej jest zatwierdzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego sporządzonego przez spółkę i2 Development S.A. Pozyskane środki zostaną wykorzystane bezpośrednio przez spółkę i2 Development S.A. lub zostaną przekazane przez nią do jej spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w formie wpłat podwyższających kapitał zakładowy tych spółek, dopłat lub pożyczek. Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone wykorzystają wpływy z emisji nowych akcji przekazane przez spółkę i2 Development S.A. zgodnie z celami przyjętymi przez nią w zakresie wykorzystania tych funduszy.

XI. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale i2 Development S.A.

Zestawienie wynagrodzeń z tytułu umowy o pracę, za posiedzenia Rady Nadzorczej i Członków Zarządu za 2015 rok (w tys. zł)

i2 Development S.A.			Pozostałe spółki z Grupy i2 Development S.A.			
Wynagrodzenie z tyt. umowy o pracę	Wynagrodzenie za posiedzenia Zarządu/Rady Nadzorczej	Pozostałe*	Wynagrodzenie z tyt. umowy o pracę	Wynagrodzenie za posiedzenia Zarządu/Rady Nadzorczej	Pozostałe*	Razem

0,00	0,00	973,00	182,00	0,00	459,00	1.614,00
------	------	--------	--------	------	--------	----------

* w pozycji pozostałe ujęto wynagrodzenia z tyt. powołania

XII. Nabycie udziałów (akcji) własnych, a w szczególności cel ich nabycia, liczba i wartość nominalna, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cena nabycia oraz cena sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia

Część dotycząca udziałów w spółce i2 Development S.A. została opisana w punkcie „Kapitał Zakładowy”, w niniejszym sprawozdaniu. Spółka nie nabywała akcji własnych.

XIII. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady)

Miejscem prowadzenie działalności i2 Development S.A. jest jej siedziba przy ul. Szewskiej 8 we Wrocławiu. Spółka nie posiada oddziałów.

XIV. Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe w zakresie:

- a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka,

Nie dotyczy spółki i2 Development S.A.

- b) przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń;

Nie dotyczy spółki i2 Development S.A.

XV. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego w przypadku jednostek, których papiery wartościowe zostały dopuszczone do obrotu na jednym z rynków regulowanych Europejskiego Obszaru Gospodarczego

Zgodnie z Regulaminem GPW, spółki notowane na GPW powinny przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW. Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW to zbiór rekomendacji i zasad postępowania odnoszących się w szczególności do organów spółek giełdowych i ich akcjonariuszy. Regulamin GPW oraz uchwały zarządu i rady GPW określają sposób przekazywania przez spółki giełdowe informacji o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego oraz zakres przekazywanych informacji. Jeżeli określona zasada nie jest stosowana przez spółkę giełdową w sposób trwały lub została naruszona incydentalnie, spółka giełdowa ma obowiązek przekazania informacji o tym fakcie w formie raportu bieżącego. Ponadto, spółka giełdowa jest zobowiązana dołączyć do raportu rocznego raport zawierający informacje o zakresie stosowania przez nią Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW w danym roku obrotowym.

i2 Development S.A. dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w materiałach nieuregulowanych przez prawo. W związku z tym i2 Development S.A. podjęło niezbędne działania w celu najpełniejszego przestrzegania zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW.

Na Datę Prospektu – 31 marca 2016 roku, nie będąc spółką notowaną na GPW, i2 Development S.A. nie stosowało zasad ładu korporacyjnego dotyczącego spółek publicznych notowanych na GPW. Od chwili dopuszczenia Akcji do obrotu na GPW, Zarząd Emitenta zamierza stosować wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW z zastrzeżeniem następujących:

Zasada I.Z.1.20 – Zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Spółka nie przewiduje możliwości rejestrowania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie zapisu wideo ani zamieszczania takiego zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia na stronie internetowej Spółki. Spółka będzie jednak rejestrować przebieg obrad Walnego Zgromadzenia w formie zapisu audio oraz udostępniać, po odbyciu Walnego Zgromadzenia, na swojej stronie internetowej taki zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Niezależnie od udostępnienia na stronie internetowej Spółki zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio, treść podejmowanych przez Walne Zgromadzenie uchwał będzie przekazywana do publicznej wiadomości w formie raportów bieżących oraz opublikowana na stronie internetowej Spółki. W ocenie Spółki dotychczasowy sposób, jak również forma dokumentowania obrad Walnych Zgromadzeń zapewniają wysoki stopień transparentności oraz ochrony praw wszystkich akcjonariuszy Spółki.

Zasada I.Z.2 – Zapewnienie dostępności swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1.

Spółka zamierza jedynie częściowo wdrożyć powyższą zasadę i prowadzić stronę internetową w języku angielskim wyłącznie w zakresie informacji dotyczącej bieżącej działalności Grupy. W ocenie Spółki stosowanie powyższej zasady w pełni nie wpłynie na poprawę komunikacji z inwestorami, ani na realne wzmocnienie praw akcjonariuszy. Jednocześnie wprowadzenie powyższej zasady spowoduje dla Spółki znaczące obciążenie organizacyjne i finansowe.

Zasada II.Z.1 – Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki

Z uwagi na przyjętą strukturę zarządu, każdy z członków odpowiedzialny jest za sprawy Spółki. Z tego też powodu Emitent nie będzie stosował powyższej zasady.

Zasada II.Z.8 – Przewodniczący komitetu audytu spełnia kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4.

W Spółce nie został powołany Komitet Audytu a jego obowiązki wykonuje Rada Nadzorcza wobec czego Emitent nie spełni powyższej zasady. Emitent zamierza przestrzegać powyższej zasady w przypadku powołania Komitetu Audytu.

Zasada III.Z.2 – Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Na Datę Prospektu w Spółce nie jest powołana taka osoba. W przypadku powołania takiej osoby Emitent zamierza przestrzegać powyższej zasady.

Zasada III.Z.3 – W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Na Datę Prospektu w Spółce nie jest powołana taka osoba. W przypadku powołania takiej osoby Emitent zamierza przestrzegać powyższej zasady.

Zasada III.Z.4 – Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Na Datę Prospektu w Spółce nie jest powołana taka osoba. W przypadku powołania takiej osoby Emitent zamierza przestrzegać powyższej zasady.

Zasada IV.Z.2 – Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu Spółki, Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka nie przewiduje możliwości wykorzystania środków komunikacji elektronicznej podczas obrad Walnego Zgromadzenia, w tym w szczególności transmisji obrad Walnego Zgromadzenia oraz dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym. Zdaniem Spółki powyższe wiąże się z zagrożeniami prawidłowego i sprawnego przeprowadzania Walnego Zgromadzenia o naturze prawnej i technicznej. W ocenie Spółki istnieje wysokie ryzyko zagrożenia bezpieczeństwa takiego rodzaju komunikacji, jak również wystąpienia zakłóceń technicznych. Ponadto, Spółka nie dysponuje stosownym zapleczem

organizacyjno-technicznym umożliwiającym wdrożenie powyższej zasady. Co więcej, wdrożenie tej zasady obciążałoby Spółkę dodatkowymi, wysokimi kosztami. Z uwagi na powyższe oraz Spółka nie będzie stosować powyższej rekomendacji.

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

Spółka nie przewiduje możliwości obecności przedstawicieli mediów podczas obrad Walnego Zgromadzenia. W ocenie Emitenta, powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym w szczególności Rozporządzenie o Raportach, w sposób wystarczający, regulują realizowanie przez spółki publiczne obowiązków informacyjnych dotyczących jawności i transparentności obrad Walnego Zgromadzenia, jak również spraw stanowiących jego przedmiot.

Zasada V.Z.1 - Żaden akcjonariusz nie powinien być uprzywilejowany w stosunku do pozostałych akcjonariuszy w zakresie transakcji zawieranych przez spółkę z akcjonariuszami lub podmiotami z nimi powiązanymi.

Spółka nie stosuje powyższej zasady. Z uwagi na strukturę akcjonariatu po przeprowadzeniu oferty może dochodzić do sytuacji w której Grupa może zawierać umowy ze Znacznymi Akcjonariuszami. Wszelkie tego typu transakcje będą zawierane jednakże na zasadach rynkowych.

Wrocław, dnia 2 czerwca 2016 roku

Andrzej Kowalski - Prezes Zarządu

Marcin Misztal - Wiceprezes Zarządu

Opinia i raport

niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy
od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

i2DEVELOPMENT

„i2 Development” S.A.
ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA dla Akcjonariuszy „i2 Development” S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego „i2 Development” S.A. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Szewskiej 8 (50-122 Wrocław), na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 190.286.400,21 zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący zysk netto w kwocie 1.048.965,86 zł;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę -3.005.020,90 zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 187.597.965,86 zł;
- informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Zarządu spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dziennik Ustaw z dnia 11 marca 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy z 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 roku nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami);
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce. Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe „i2 Development” S.A., obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku;
- zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych;
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółki.

Sprawozdanie Zarządu z działalności „i2 Development” S.A. jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Wrocław, dnia 2 czerwca 2016 roku



Luiza Berg
Biegły Rewident
nr ewid. 10898

Przeprowadzający badanie:

w imieniu BONA FIDE Luiza Berg, doradztwo, audyt

podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych - nr w rejestrze 3819

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Opolska 123 A/2

Raport z badania sprawozdania finansowego

za rok obrotowy
od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

i2DEVELOPMENT

„i2 Development” S.A.
ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław

Spis treści

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	6
1. Dane identyfikujące Spółkę	6
1.1. Nazwa i forma prawna	6
1.2. Siedziba Spółki	6
1.3. Przedmiot działalności	6
1.4. Podstawa działalności	7
1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym	7
1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym	7
1.7. Kapitał podstawowy i własny Grupy Kapitałowej	7
1.8. Akcjonariusze Spółki	8
1.9. Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki	9
2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe	11
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie	11
4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni	12
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	13
1. Podstawowe wartości z bilansu	13
4. Komentarz	15
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	17
1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej	17
2. Informacja dodatkowa	17
3. Zestawienie zmian w kapitale własnym	18
4. Rachunek przepływów pieniężnych	18
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki	18
6. Oświadczenie kierownictwa jednostki	18
7. Zgodność z prawem	18

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1. Nazwa i forma prawna

Spółka działa pod firmą „i2 Development” S.A.

1.2. Siedziba Spółki

ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław

1.3. Przedmiot działalności

Zgodnie z wpisem do rejestru i Statutem Spółki głównym przedmiotem działalności Spółki jest:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- pozostała forma udzielania kredytów,
- pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- pozostała finansowa działalność usługa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- działalność w zakresie architektury,
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

Spółka w badanym okresie prowadziła działalność holdingową i świadczyła usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy, w której jest jednostką dominującą.

Spółka do dnia 31 grudnia 2014 roku prowadziła działalność budowlaną, jako Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S. A. Wszystkie kontrakty budowlane oraz umowy kredytowe zostały przekazane za pomocą umów cesji do Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego Sp. z o.o. (nowo powołanej spółki).

1.4. Podstawa działalności

„i2 Development” S.A. działa na podstawie:

- Statutu Spółki sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 26 czerwca 2014 roku (Repertorium A Nr 9132/2014 z późn.zm.),
- Kodeksu spółek handlowych.

Spółka została zawarta na czas nieoznaczony.

1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

29 sierpnia 2014 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460.

1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP: 8971785953

REGON: 022010257

1.7. Kapitał podstawowy i własny Grupy Kapitałowej

Kapitał zakładowy na 31 grudnia 2015 roku wynosił 8.000.000,00 zł i dzielił się na 8.000.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany kapitału zakładowego.

Na kapitał własny Spółki na 31 grudnia 2015 roku składały się ponadto:

• kapitał zapasowy	12.202,62 zł,
• kapitał z aktualizacji wyceny	943.000,00 zł,
• kapitał rezerwowy	178.011.000,00 zł,
• zysk (strata) z lat ubiegłych	-622.890,53 zł,
• zysk (strata) netto roku bieżącego	1.048.965,86 zł.

Łącznie kapitał własny na 31 grudnia 2015 roku wynosił 187.392.277,95 zł i był dodatni.

W badanym okresie miało miejsce podwyższenie oraz obniżenie kapitału podstawowego Spółki.

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 zł. Akcje objęte zostały za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości godziwej 92.877.242,40 zł). Kapitał zakładowy spółki na dzień 17 kwietnia 2015 roku wynosił 93.282.242,40 zł.

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

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 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego z kwoty 186.011.000,00 zł do kwoty 8.000.000,00 zł 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 zł do kwoty 8.000.000,00 zł spowodowała utworzenie kapitału rezerwowego w wysokości 178.011.100,00 zł.

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

1.8. Akcjonariusze Spółki

Na dzień 31 grudnia 2015 roku akcjonariusze Spółki przedstawiali się następująco:

Udziałowiec	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji w zł	Udział w kapitale zakładowym
Galtoco Investments Ltd.	4 000 000	4 000 000	50,0%
Acico Investments Ltd.	4 000 000	4 000 000	50,0%
Razem	8 000 000	8 000 000	100,00%

1.9. Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki

Na 31 grudnia 2015 roku w skład Zarządu wchodziło:

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

W trakcie badanego okresu miały miejsce zmiany składu Zarządu. W okresie od 01 stycznia 2015 do 20 kwietnia 2015 roku w skład Zarządu wchodził:

- Maciej Kołaczek - Prezes Zarządu.

Począwszy od 20 kwietnia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

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

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W okresie od 24 czerwca 2014 do 20 kwietnia 2015 w skład Rady Nadzorczej wchodziło:

- Andrzej Kowalski - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marcin Misztal - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Gabriela Woś-Tarkowska - Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od 20 kwietnia 2015 do 26 czerwca 2015 w skład Rady Nadzorczej wchodziło:

- Kinga Misztal - Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Małgorzata Kowalska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Gabriela Woś-Tarkowska - Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od 26 czerwca 2015 do 31 grudnia 2015 w skład Rady Nadzorczej wchodziło:

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

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

1.10. Informacja o jednostkach powiązanych

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka była jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej i2 Development S.A..

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi następujące podmioty:

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 S.A. i2 Grupa Sp.k.	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. Oławska 12 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
Wrocławia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe „i2 Development” S.A. sporządzone za rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia 2015 roku, obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 190.286.400,21 zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący zysk netto w kwocie 1.048.965,86 zł;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę -3.005.020,90 zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 187.597.965,86 zł;
- informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego „i2 Development” S.A. za 2015 rok zostało przeprowadzone przez BONA FIDE Luiza Berg, Audyt doradztwo z siedzibą we Wrocławiu, ul. Opolska 123 A/2, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3819.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały nr 1 z dnia 03 grudnia 2015 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 22 grudnia 2015 roku, od 22 grudnia 2015 roku do dnia wydania opinii, przez kluczowego biegłego rewidenta Luizę Berg, nr 10898. Badanie było poprzedzone badaniem wstępnym.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony Bona Fide Luiza Berg, Audyt doradztwo oraz biegły rewident badający opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56, 57 i 60 Ustawy z 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Działalność Spółki w 2014 roku zamknęła się stratą netto w kwocie -72.228,11 zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014 było badane przez Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o., podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 130. Sprawozdanie to uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń, z komentarzem objaśniającym o następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń, zwracamy uwagę na fakt, iż bilans sporządzony przez Zarząd Spółki wykazał skumulowaną stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego. Zgodnie z art. 397 Kodeksu spółek handlowych Zarząd jest obowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Akcjonariuszy w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Do dnia wydania niniejszej opinii takie Zgromadzenie Akcjonariuszy nie zostało zwołane.”

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało zatwierdzone w dniu 26 czerwca 2015 roku, uchwałą numer 1 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.

Sprawozdanie zostało złożone do KRS w dniu 01 lipca 2015 roku, a do urzędu skarbowego - 06 lipca 2015 roku.

Spółka i2 Development S.A. powstała z przekształcenia Spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. Uchwałą w sprawie przekształcenia Spółki w spółkę akcyjną podjęto w dniu 24 czerwca 2014 roku (uchwała nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników).

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z bilansu, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły.

1. Podstawowe wartości z bilansu

	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE	190 133 268	99,9	4 943 275	2,8
Wartości niematerialne i prawne	0	-	0	-
Wartość firmy	0	-	0	-
Rzeczowe aktywa trwałe	0	-	33 047	0,2
Należności długoterminowe	0	-	0	-
Inwestycje długoterminowe	190 010 559	99,9	4 500 750	0,3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	122 709	0,1	409 478	2,3
AKTYWA OBROTOWE	153 133	0,1	12 628 646	71,9
Zapasy	0	-	390 976	2,2
Należności krótkoterminowe	152 380	0,1	9 202 584	52,4
w tym z tytułu dostaw i usług	73 800	0,0	8 085 102	46,0
Inwestycje krótkoterminowe	753	0,0	3 019 225	17,2
Rozliczenia międzyokresowe	0	-	15 863	0,1
SUMA AKTYWÓW	190 286 400	100,0	17 571 921	74,6
PASYWA				
KAPITAŁ WŁASNY	187 392 278	98,5	(205 688)	-1,2
Kapitał podstawowy	8 000 000	4,2	405 000	2,3
Kapitał zapasowy	12 203	0,0	12 203	0,1
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	943 000	0,5	0	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000	93,5	0	-
Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	(622 891)	-0,3	(550 662)	-3,1
Zysk/ (strata) netto	1 048 966	0,6	(72 228)	-0,4
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	2 894 122	1,5	17 777 609	101,2
Rezerwy na zobowiązania	57 000	0,0	2 556	0,0
Zobowiązania długoterminowe	1 163 116	0,6	3 307 009	18,8
Zobowiązania krótkoterminowe	1 674 006	0,9	12 767 254	72,7
w tym z tytułu dostaw i usług	304 643	0,2	5 292 132	30,1
Rozliczenia międzyokresowe	0	-	1 700 790	9,7
SUMA PASYWÓW	190 286 400	100,0	17 571 921	100,0

2. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

WYSZCZEGÓLNIENIE	1.01.2015- 31.12.2015	% DO PRZYCH. ZE SPRZEDAŻY	1.01.2014- 31.12.2014	% DO PRZYCH. ZE SPRZEDAŻY
Przychody ze sprzedaży	720 000	100,0%	49 918 209	100,0%
Koszty działalności operacyjnej	2 733 695	379,7%	49 890 202	99,9%
WYNIK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	(2 013 695)	(279,7 %)	28 006	0,1%
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	126 892	17,6%	163 362	0,3%
Wynik na działalności finansowej	3 219 982	447,2%	(316 504)	(0,6 %)
WYNIK FINANSOWY BRUTTO	1 333 179	185,2%	(125 136)	(0,3 %)
Podatek dochodowy	284 213	39,5%	(52 908)	(0,1 %)
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku				
WYNIK FINANSOWY NETTO	1 048 966	145,7%	(72 228)	(0,1 %)

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	31.12.2015	31.12.2014
Rentowność majątku		
<u>wynik finansowy netto</u> średnioroczny stan aktywów	1,0%	-0,6%
Rentowność kapitału własnego		
<u>wynik finansowy netto</u> średnioroczny stan kapitału własnego	1,1%	76,6%
Rentowność netto sprzedaży		
<u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży	145,7%	-0,1%
Rentowność brutto sprzedaży		
<u>wynik ze sprzedaży</u> przychody ze sprzedaży	-279,7%	0,1%
Wskaźnik płynności I		
<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe	0,1	1,0
Wskaźnik płynności II		
<u>aktywa obrotowe ogółem - zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe	0,1	1,0

Szybkość spłaty należności w dniach

$\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	2068	44
---	------	----

Szybkość spłaty zobowiązań w dniach

$\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{dni}}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	374	23
--	-----	----

Szybkość obrotu zapasów

$\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt działalności operacyjnej}}$	26	1
---	----	---

*) średni stan należności i zobowiązań jest wyliczony jako średnia arytmetyczna wartości pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia.

4. Komentarz

Po stronie aktywów największą pozycją są inwestycje długoterminowe w wysokości 190.010.558,60 zł, które stanowią 99,9% sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się głównie certyfikaty inwestycyjne funduszu inwestycyjnego zamkniętego Wratislavia Project FIZ AN. Certyfikaty zostały zaklasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat. W ujęciu zgodnym z Ustawą o rachunkowości oraz ustawą o funduszach inwestycyjnych, Wratislavia Project FIZ AN nie jest ujmowany jako jednostka zależna od i2 Development S.A. Natomiast zgodnie z MSSF certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project FIZ AN ujmowane są jak udziały w jednostkach zależnych, wyceniane według kosztu/ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wśród pasywów Spółki największą pozycją jest kapitał własny, który stanowi 98,5% sumy bilansowej. Kapitał zakładowy wynosi 8.000.000,00 zł i stanowi 4,2% sumy bilansowej. Wysokość kapitałów własnych Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosła 187.392.277,95 zł. W badanym okresie miało miejsce podwyższenie oraz obniżenie kapitału podstawowego Spółki. Zdarzenia te zostały opisane w punkcie 1.7 niniejszego raportu.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wyniosły 2.894.122,26 zł, stanowiące 1,5% sumy bilansowej.

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku Spółka zrealizowała przychody na poziomie 720.000,00 zł oraz poniosła koszty działalności operacyjnej w kwocie 2.733.695,43 zł.

Wśród kosztów dominują koszty usług obcych stanowiące 45% wartości ogółem kosztów działalności operacyjnej. Spółka osiągnęła stratę na sprzedaży w wysokości - 2.013.695,43 zł w stosunku do zysku ze sprzedaży za rok poprzedni w wysokości 28.006,35 zł. Spółka zamknęła okres sprawozdawczy zyskiem netto w wysokości 1.048.965,87 zł. Dodani wynik finansowy był efektem wyceny certyfikatów inwestycyjnych, aktualizacja wartości inwestycji w przychodach finansowych wyniosła: 3.294.437,83 zł.

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2015 następujących tendencji:

- wskaźnik rentowności majątku wzrósł z poziomu -0,6% w 2014 roku do 1,0% w 2015 roku. Wskaźnik rentowności netto sprzedaży również wzrósł, z poziomu -0,1% do 145,7%.
- wskaźnik płynności finansowej „I” i „II” ukształtował się na takim samym poziomie w analizowanych latach i wyniósł 1,0 w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku oraz 0,1 w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015.
- wskaźnik cyklu rotacji należności wydłużył się z 44 w 2014 roku do 2.068 dni w 2015 roku.
- cykl rotacji zobowiązań wydłużył się z 23 w 2014 roku do 374 dni w 2015 roku.
- wskaźnik rotacji zapasów wzrósł z 1 dnia do 26 dni.

Podsumowując, sytuacja finansowa i majątkowa Spółki nie wskazuje na brak zdolności do kontynuowania działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy.

Należy mieć na uwadze ograniczony walor informacyjny przeprowadzonej analizy finansowej, z uwagi na to, że Spółka w roku 2014 prowadziła jeszcze działalność budowlaną, jako Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A. W 2015 roku miały miejsce zmiany kapitałowe, powstanie Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.. Spółka zaś prowadziła wyłącznie działalność holdingową i świadczyła usługi administracyjno - biurowe dla spółek w Grupie Kapitałowej.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, określoną w art. 10 ustawy o rachunkowości. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe za badany okres były prowadzone w siedzibie Spółki, przez biuro rachunkowe „i2 Finanse” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, podmiot celowy w Grupie Kapitałowej Spółki, wyspecjalizowany w prowadzeniu ksiąg rachunkowych dla spółek w Grupie oraz podmiotów powiązanych.

Ewidencja księgowa była prowadzona komputerowo przy użyciu oprogramowania finansowo - księgowego Microsoft Dynamics NAV W1 7.00 (PL 7.00).

Dostęp do danych i systemu ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych Spółki na 01 stycznia 2015 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Zapisy w księgach rachunkowych odzwierciedlają stan rzeczywisty operacji gospodarczych. Dane są wprowadzane kompletnie i poprawnie na podstawie zakwalifikowanych do zaksięgowania dowodów księgowych. Zapewniono ciągłość zapisów oraz bezbłądność działania stosowanych procedur.

Chronologia zdarzeń gospodarczych w Spółce jest przestrzegana. Spółka dokonuje miesięcznych zamknięć ksiąg, sporządzając zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz dziennik obrotów zaksięgowanych dokumentów.

Dowody będące podstawą zapisów księgowych zawierają niezbędne dane wymagane ustawą o rachunkowości.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego roku.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ono ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu.

Dlatego nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.

2. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny, z uwzględnieniem wymogów wynikających z ustawy o rachunkowości.

3. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Dane wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane z bilansem oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Spółki.

4. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony przez Spółkę z uwzględnieniem przepisów ustawy o rachunkowości, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2015 roku sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, określonych w art. 49 ustawy o rachunkowości. Prezentowane w nim dane finansowe są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki za 2015 rok.

6. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło oświadczenia o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

7. Zgodność z prawem

Podczas badania nie stwierdziliśmy istotnych naruszeń prawa wpływających na badane sprawozdanie finansowe.

Wrocław, dnia 2 czerwca 2016 roku



Luiza Berg
Biegły Rewident
nr ewid. 10898

Przeprowadzający badanie:

w imieniu BONA FIDE Luiza Berg, doradztwo, audyt


podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych - nr w rejestrze 3819

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Opolska 123 A/2

Oświadczenia Zarządu spółki i2 Development S. A.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową i2 Development S. A. oraz jego wynik finansowy (a w przypadku funduszu - wynik z operacji), oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Wrocław, dnia 2 czerwca 2016



Andrzej Kowalski
Prezes Zarządu



Marcin Misztal
Wiceprezes Zarządu

Oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Wrocław, dnia 2 czerwca 2016



Andrzej Kowalski
Prezes Zarządu



Marcin Misztal
Wiceprezes Zarządu

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 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

Wrocław, 2 czerwca 2016 rok

Spis treści

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
SKONSOLIDOWANY BILANS	8
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	11
ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	13
1. Informacje ogólne	13
2. Opis Grupy Kapitałowej I2 DEVELOPMENT S.A.....	13
3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej	15
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	17
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	17
5.1 Profesjonalny osąd.....	17
5.2 Niepewność szacunków.....	18
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	20
6.1 Analiza płynności	20
6.2 Podstawa konsolidacji.....	21
6.3 Oświadczenie o zgodności.....	21
6.4 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	22
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	22
8. Nowe standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie	23
9. Korekta błędów	24
10. Zmiana szacunków.....	24
11. Istotne zasady rachunkowości	24
11.1 Zasady konsolidacji.....	24
11.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	25
11.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	26
11.4 Rzeczowe aktywa trwałe.....	26
11.5 Nieruchomości inwestycyjne	27
11.6 Wartości niematerialne.....	28
11.7 Leasing.....	30
11.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	31
11.9 Koszty finansowania zewnętrznego	31
11.10 Aktywa finansowe	32
11.11 Utrata wartości aktywów finansowych	33

11.12	Wbudowane instrumenty pochodne.....	34
11.13	Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia	35
11.14	Zapasy.....	35
11.15	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	35
11.16	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	35
11.17	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	36
11.18	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36
11.19	Rezerwy	37
11.20	Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe	37
11.21	Płatności w formie akcji własnych.....	37
11.22	Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne	37
11.23	Dotacje	38
11.24	Przychody.....	38
11.25	Podatki	38
11.26	Zysk netto na akcję	40
11.27	Kapitał własny	40
11.28	Rozliczenia międzyokresowe	40
11.29	Kontrakty długoterminowe.....	41
12.	Informacje dotyczące segmentów działalności	41
13.	Przychody i koszty.....	43
13.1	Pozostałe przychody operacyjne	43
13.2	Pozostałe koszty operacyjne.....	43
13.3	Przychody finansowe	44
13.4	Koszty finansowe	44
13.5	Koszty według rodzajów.....	45
13.6	Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat	45
13.7	Koszty świadczeń pracowniczych.....	45
14.	Podatek dochodowy	46
14.1	Obciążenie podatkowe.....	46
14.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	46
14.3	Odroczony podatek dochodowy.....	47
15.	Działalność zaniechana.....	47
16.	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	47
17.	Zysk przypadający na jedną akcję	48
18.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	49
19.	Rzeczowe aktywa trwałe	49

20. Leasing	50
20.1 Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingobiorca	50
20.2 Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca	50
20.3 Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingobiorca	50
20.4 Należności z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingodawca	51
21. Nieruchomości inwestycyjne	51
22. Wartości niematerialne	52
23. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	54
24. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości	54
25. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	55
26. Inne aktywa długoterminowe	55
27. Świadczenia pracownicze	55
27.1 Programy akcji pracowniczych	55
27.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	55
27.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	55
28. Zapasy	55
29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	57
30. Rozliczenia międzyokresowe kosztów	58
31. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59
32. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe	59
32.1 Kapitał podstawowy	59
32.2 Kapitał zapasowy	61
32.3 Pozostałe kapitały rezerwowe	61
32.4 Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	62
32.5 Udziały niekontrolujące	62
33. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	63
33.1 Oprocentowane kredyty i pożyczki	63
33.2 Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	65
33.3 Udzielone pożyczki	65
34. Rezerwy	65
34.1 Zmiany stanu rezerw	65
34.2 Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	65
34.3 Inne rezerwy	66
35. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	66

35.1	Zobowiązania z tytułu zaliczek	66
35.2	Zobowiązania pozostałe	66
35.3	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	67
36.	Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych	67
37.	Zobowiązania warunkowe	67
37.1	Rozliczenia podatkowe	67
37.2	Zobowiązania inwestycyjne	67
38.	Informacje o podmiotach powiązanych	68
38.1	Jednostka dominująca całej Grupy	70
38.2	Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	70
38.3	Jednostka współkontrolowana	70
38.4	Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi	70
38.5	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	70
38.6	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	70
38.7	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	70
39.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	72
39.1	Ryzyko stopy procentowej	72
39.2	Ryzyko walutowe	73
39.3	Ryzyko cen produktów, towarów	73
39.4	Ryzyko kredytowe	74
39.5	Ryzyko związane z płynnością	74
40.	Instrumenty finansowe	75
40.1	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	75
40.2	Ryzyko stopy procentowej	76
40.3	Zabezpieczenia	77
41.	Zarządzanie kapitałem	77
42.	Struktura zatrudnienia	78
43.	Sezonowość	79
44.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	79

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(w złotych)	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		84 646 948,06	49 918 208,49
Przychody netto ze sprzedaży produktów		54 204 574,60	48 276 196,96
Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)		28 442 373,46	1 642 011,53
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 000 000,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej		93 565 476,35	49 890 946,38
Amortyzacja	13.6	369 548,53	82 498,59
Zużycie materiałów i energii		48 791 444,60	17 209 491,77
Usługi obce		38 744 356,13	32 318 049,65
Podatki i opłaty		1 087 336,41	5 700,21
Wynagrodzenia	13.7	3 646 669,43	197 600,41
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	13.7	312 276,87	4 269,31
Pozostałe koszty rodzajowe		424 008,93	73 336,44
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		189 835,45	0,00
Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A – B)		-8 918 528,29	27 262,11
Pozostałe przychody operacyjne	13.1	495 861,86	317 035,93
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Dotacje		0,00	0,00
Inne przychody operacyjne		495 861,86	317 035,93
Pozostałe koszty operacyjne	13.2	557 073,09	95 789,58
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		8 455,22	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		193 402,92	93 390,43
Inne koszty operacyjne		355 214,95	2 399,15
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej		-8 979 739,52	248 508,46
Przychody finansowe	13.3	95 843,26	26 826,92
Dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
Odsetki		95 843,26	26 826,92
Zysk ze zbycia inwestycji		0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
Inne		0,00	0,00
Koszty finansowe	13.4	961 142,21	343 331,68
Odsetki, w tym:		894 862,25	283 331,68
Strata ze zbycia inwestycji		0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
Inne		66 279,96	60 000,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej		-9 845 038,47	-67 996,30
Zysk/ (strata) brutto		-9 845 038,47	-67 996,30
Podatek dochodowy	14.1	-26 639 945,74	5 966,00
Zysk/ (strata) netto		16 794 907,27	-73 962,30

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015	okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014
Zysk (strata) netto za okres	16 794 911,53	-73 962,30
Inne całkowite dochody	0,00	0,00
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	-1360,62	0,00
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	16 793 550,91	-73 962,30
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	16 793 550,91	-73 962,30
Akcjonariuszom niesprawującym kontroli	0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS

	Nota	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe		109 635 597,33	5 352 730,82
Rzeczowe aktywa trwałe	19	1 086 125,89	322 207,23
Nieruchomości inwestycyjne	21	24 525 377,19	0,00
Nieruchomości inwestycyjne w budowie		31 048 697,86	0,00
Wartości niematerialne	22	117 581,21	117 788,59
Wartość firmy	24	50 558 112,05	0,00
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	4 492 000,00
Inne aktywa długoterminowe		0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	33.3	202 415,13	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe		0,00	0,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	14.3	2 097 288,00	420 735,00
Aktywa obrotowe		230 685 897,05	12 968 709,46
Zapasy	28	209 270 330,33	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29	8 431 995,36	9 941 449,42
Rozliczenia międzyokresowe	30	149 736,81	0,00
Aktywa finansowe – pożyczki udzielone		0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich		11 383 566,70	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	33.3	209 618,54	13 450,95
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31	1 240 649,31	3 013 809,09
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW		340 321 494,38	18 321 440,28
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	32	202 250 997,55	-148 549,10
Kapitał podstawowy	32.1	8 000 000,00	405 000,00
Kapitał zapasowy	32.2	422,58	422,58
Akcje własne		0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	32.3	178 011 000,00	0,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	32.4	-553 971,68	-480 009,38
Wynik okresu bieżącego		16 794 907,27	-73 962,30
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	32.3	-1 360,62	0,00
Udziały niekontrolujące		0,00	0,00
Kapitał własny ogółem		202 250 997,55	-148 549,10
Zobowiązania długoterminowe		59 351 122,92	3 487 533,26
Oprocentowane kredyty i pożyczki	33.1	55 647 117,38	3 307 008,97
Rezerwy		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	35	1 332 538,54	174 546,29
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14.3	2 371 467,00	5 978,00
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe		78 719 373,91	14 982 456,12
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	35.1	15 332 274,06	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:		63 387 099,85	14 982 456,12
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	35.2	19 445 707,63	7 285 366,00
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	33.2	10 047 548,25	0,00
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	33.1	31 150 250,71	5 996 300,05
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		31 488,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	35.3	2 015 105,26	1 700 790,07
Rezerwy	34	697 000,00	0,00
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
Zobowiązania razem		138 070 496,83	18 469 989,38
SUMA PASYWÓW		340 321 494,38	18 321 440,28

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	16 794 911,53	-73 962,30
Podatek dochodowy, w tym:	-26 639 945,74	5 966,00
Podatek dochodowy bieżący	319 898,00	354 014,00
Podatek dochodowy odroczony	-26 959 843,74	-348 048,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-9 845 034,21	-67 996,30
Korekty:	9 189 300,32	-1 625 072,03
Amortyzacja	369 548,53	82 498,59
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki	3 456 237,96	257 575,91
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	8 455,22	0,00
Aktualizacja wartości aktywów	0,00	0,00
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	-295 651,69	-4 761 059,79
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	38 888 160,84	1 802 575,86
Zmiana stanu rezerw	3 062 489,00	0,00
Zmiana stanu zapasów	-61 477 565,07	0,00
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 491 234,65	1 405 236,23
Zmiana stanu innych aktywów	0,00	0,00
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-319 898,00	-354 014,00
Inne korekty	26 988 758,18	-57 884,83
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-655 733,89	-1 693 068,33
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	560 368,05	574 534,44
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	131 554,47	0,00
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	244 466,12	560 000,00
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	183 890,95	10 804,93
Inne wpływy inwestycyjne	456,51	3 729,51
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-6 779 854,67	-5 115 545,05
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	-201 630,97	-115 545,05
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	-4 629 223,70	0,00
Wydatki na nabycie podmiotów powiązanych	0,00	0,00
Wydatki na nabycie papierów wartościowych	-120 000,00	-4 440 000,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-1 829 000,00	-560 000,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 219 486,62	-4 541 010,61

DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA**I. Wpływy**

Wpływy z emisji akcji	26 026 893,13	14 478 640,60
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	0,00	400 000,00
Wpływy z odsetek	25 385 563,80	14 078 640,60
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy	0,00	0,00
	641 329,33	0,00

II. Wydatki

Wykup akcji własnych	-20 924 832,40	-5 472 681,18
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-18 163 470,68	-5 330 000,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	0,00	0,00
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-2 292 921,65	-142 681,18
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-9 445,11	0,00
Inne wydatki finansowe	-458 994,96	0,00
	0,00	0,00

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej

	5 102 060,73	9 005 959,42
--	--------------	--------------

Przepływy pieniężne razem

	-1 773 159,78	2 771 880,48
--	---------------	--------------

Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów

	-1 773 159,78	2 771 880,48
--	---------------	--------------

Środki pieniężne na początek okresu

	3 013 809,09	241 928,61
--	--------------	------------

Środki pieniężne na koniec okresu

	1 240 649,31	3 013 809,09
--	--------------	--------------

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

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

	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Akcje własne</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Kapitał rezerwowy aktualizacji wyceny</i>	<i>z Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Zyski zatrzymane/ niepokryte straty</i>	<i>Różnice przeliczeń kursowych</i>	<i>z Razem</i>	<i>Udziały niekontrolujące</i>	<i>Kapitał ogółem</i>	<i>własny</i>
Na dzień 1 stycznia 2014 roku (przed korektą)	5 000,00		422,58			-480 009,38		-474 586,80		-474 586,80	
Korekta błędu podstawowego											
Na dzień 1 stycznia 2014 roku (po korekcie)	5 000,00		422,58			-480 009,38		-474 586,80		-474 586,80	
Zysk / strata za okres						-73 962,30		-73 962,30		-73 962,30	
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych							0,00			0,00	
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży							0,00			0,00	
Całkowite dochody za okres ogółem						-73 962,30		-73 962,30		-73 962,30	
Emisja akcji	400 000,00							400 000,00		400 000,00	
Podział wyniku finansowego								0,00		0,00	
Transakcje płatności w formie akcji								0,00		0,00	
Przesunięcie nie wykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego na skup akcji w celu umorzenia								0,00		0,00	
Nabycie udziałów niekontrolujących								0,00		0,00	
Obligacje zamienne na akcje								0,00		0,00	
Udziały i akcje własne umorzone								0,00		0,00	
Inne								0,00		0,00	
Na dzień 31 grudnia 2014 roku	405 000,00	0,00	422,58	0,00	0,00	-553 971,68	0,00	-148 549,10		-148 549,10	

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 2015 roku oraz dane za okres porównywalny - rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 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 poczynając 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, obsługi 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 2015 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 grudnia 2015 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 S.A. i2 Grupa Sp.k.	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. Oławska 12 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

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 01.01.2015 do 31.12.2015 roku

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 zł. Akcje objęte zostały za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości godziwej 92.877.242,40 zł). Kapitał zakładowy spółki na dzień 17 kwietnia 2015 wynosił 93.282.242,40 zł.

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 zł. Akcje objęte zostały za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości godziwej 92.728.757,60 zł). Kapitał zakładowy spółki na dzień 20 kwietnia 2015 wynosi 186.011.000,00 zł.

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

8 października 2015 roku obniżono kapitał podstawowy do kwoty 8.000.000,00 złotych w drodze umorzenia 17.801.100 akcji własnych, transakcja spowodowała utworzenie kapitału rezerwowego w kwocie 17.801.100,00 złotych.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

25 czerwca 2015 roku podpisano akt notarialny zakładający Private Investor VIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty aktywów Niepublicznych, Fundusz 2 lipca 2015 został wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych pod numerem RFI 1165. 22 lipca zmieniono nazwę Funduszu na Wratislavia Project FIZAN. Właścicielem 100% certyfikatów jest i2 Development S.A.

19 listopada 2015 roku założona została spółka i2 Development Sarl, której 100% udziałów objął Wratislavia Project FIZAN.

22 listopada 2015 roku założona została spółka i2 Investments SCSp, 99,96% udziałów objął Wratislavia Project FIZAN, 0,04% i2 Development S.A.

W dniu 15 grudnia 2015 roku powstały 2 nowe spółki zależne: i2 Igielna Sp. z o.o. oraz i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., właścicielem udziałów jest spółka i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k., która objęła udziały za aport gruntów.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2015 roku

Po dniu bilansowym, tj. w okresie od 01.01.2016 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy Kapitałowej.

W dniu 16 marca 2016 spółka i2 Grupa Sp. z o.o. przekształciła się w i2 Development S.A. i2 Grupa Sp. Komandytowa.

W dniu 22 kwietnia 2016 spółka i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A. przekształciła się w i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. Komandytowa.

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,
- rozwiązywania i likwidacji Spółki,
- emisji obligacji z prawem pierwszeństwa, obligacji zamiennych oraz warrantów subskrypcyjnych,

- rozstrzygania 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 2015 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.

Do 20 kwietnia 2015 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Maciej Kołaczek – Prezes Zarządu.

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 2015 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.

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 powiązaniem oraz wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 2 czerwca 2016 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 31.12.2015 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 notce 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 notce 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 63.331 tys. zł. Na tą pozycję składają się zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, 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,
- przychody ze sprzedaży 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. 138 mln zł w okresie od kwietnia 2016 roku do czerwca 2017 roku. Dodatkowo wpływy uzyskane z zewnętrznych źródeł finansowania w postaci kredytów i emisji akcji, pozwalają na pokrycie wszystkich, już istniejących zobowiązań krótkoterminowych Grupy przypadających do spłaty w okresie od kwietnia 2016 roku do czerwca 2017 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 U.E.. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w U.E. 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 U.E..

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 2015 roku Grupę Kapitałową obowiązują następujące standardy i interpretacje:

- Interpretacja KIMSF 21 Opłaty publiczne (opublikowana w dniu 20 maja 2014 roku, zatwierdzona w UE w dniu 13 czerwca 2015 roku). KIMSF 21 to interpretacja MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – w UE mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 17 czerwca 2015 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze zostały opublikowane przez RMSR w dniu 21 listopada 2013 roku i zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku – w UE mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do różnych standardów Poprawki do MSSF (cykl 2010–2012) zostały opublikowane przez RMSR w dniu 12 grudnia 2013 roku i zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku – w UE obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 r. lub po tej dacie;
- Zmiany do różnych standardów Poprawki do MSSF (cykl 2011–2013) zostały opublikowane przez RMSR w dniu 12 grudnia 2013 roku i zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku – w UE obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub po tej dacie.

Zastosowanie powyższych standardów, zmian do standardów i interpretacji nie miało istotnego wpływu na politykę rachunkowości Grupy w odniesieniu do aktywów i zobowiązań posiadanych przez spółki Grupy na koniec okresu sprawozdawczego i okresów porównywalnych oraz transakcji

zrealizowanych przez spółki Grupy w trakcie okresu sprawozdawczego i okresów porównywalnych, ani na niniejsze sprawozdania finansowe.

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 9 „Instrumenty finansowe” wydany w dniu 24 lipca 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” wydany w dniu 30 stycznia 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” wydany w dniu 28 maja 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne: Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności” wydane w dniu 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 w dniu 12 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 41 „Rolnictwo”: Rośliny produkcyjne; wydane w dniu 30 czerwca 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 w dniu 12 sierpnia 2014 roku (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 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; wydane w dniu 11 września 2014 roku (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, przy czym termin ten został wstępnie odroczony, i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie podjęto decyzji odnośnie terminów, w których będą przeprowadzone poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF cykl 2012 - 2014 wydane w dniu 25 września 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 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 dotyczącego konsolidacji wydane w dniu 18 grudnia 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: Ujawnienia wydane w dniu 18 grudnia 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 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 błędu

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błędu.

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 31.12.2015 roku, 31.12.2014 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 01.01.2015 – 31.12.2015, 01.01.2014 – 31.12.2014.

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 wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego 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 wypracowującego 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 korzyści 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 korzyści 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 wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego 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 notcie 28.

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 wahaniom 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 2015 roku, dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 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 wyięksowana 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 łączony 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 2015 roku, na dzień 31 grudnia 2014 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 odroczone, 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 odroczony 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 możliwość wyegzekwowania tytułu prawnego do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego

podatku i odroczony podatek dochodowy 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 ujmuje 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).

Spółka 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 ujmuje 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.

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

okres zakończony 31 grudnia 2015	Działalność kontynuowana				Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu	Wszystkie pozostałe segmenty			
Przychody							
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
Przychody segmentu ogółem	51 599 099,69	22 238 382,45	536 336,68	6 685 711,64	81 059 530,46	26 359 094,00	54 700 436,46
Wyniki							
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	13,39	181 322,87	661 869,92	104 797,40	557 072,52
Zysk/ (strata) segmentu	-3 485 723,75	593 649,56	-188 118,97	8 111 461,79	5 031 268,63	-11 763 638,64	16 794 907,27
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
Zobowiązania							
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
w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług	11 232 226,06	14 837 939,96	1 169 909,32	1 256 618,92	28 496 694,26	12 862 566,85	15 634 127,41
Aktywa							
Aktywa segmentu	21 966 080,26	135 895 674,29	32 098 872,94	665 499 168,07	855 459 799,82	515 138 305,44	340 321 494,38

13. Przychody i koszty

13.1 Pozostałe przychody operacyjne

	<i>Rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2014</i>
Rozwiązanie odpisu na należności	0,00	0,00
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0,00	0,00
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne, w tym:	495 861,86	317 035,93
*obciążenia podwykonawców za sprzęt i naprawy sprzętów	338 206,07	190 202,36
*sprzedaż złomu	0,00	27 468,50
*odszkodowania	19 991,35	0,00
*przychody z nieruchomości (czynsze za lokale, opłaty za części wspólne)	46 135,69	0,00
*usługi marketingowe	8 307,56	25 405,11
*przychody z najmu	6 833,37	10 467,43
*sprzedaż pilotów do szlabanu	2 439,00	0,00
*budowa kanalizacji	35 917,64	0,00
*odstąpienia od umowy	13 888,89	0,00
*nabycie spółki	0,00	57 884,83
*pozostałe przychody operacyjne	24 142,29	0,00
Pozostałe przychody ogółem	495 861,86	317 035,93

13.2 Pozostałe koszty operacyjne

	<i>Rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2014</i>
Utworzenie odpisu na należności	0,00	93 390,43
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	30 900,00	0,00
Inne, w tym:	526 173,09	2 399,15
*wartość skradzionych materiałów budowlanych	86 942,09	0,00

*koszty utrzymania części wspólnych w trakcie sprzedaży	119 615,36	0,00
*koszty budowy kanalizacji	35 916,64	0,00
*rezerwy na koszty sądowe	57 000,00	0,00
* odpis aktualizujący wartość zapasów	193 402,92	0,00
*pozostałe koszty operacyjne	33 296,08	0,00
Pozostałe koszty ogółem	557 073,09	95 789,58

13.3 Przychody finansowe

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych	33 119,51	2 571,04
Przychody z tytułu objęcia papierów dłużnych	0,00	13 450,95
Różnice kursowe	0,00	0,00
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	62 662,16	10 804,93
Zysk ze zbycia inwestycji oraz odpisy aktualizujące	0,00	0,00
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0,00	0,00
Inne	61,59	0,00
Przychody finansowe ogółem	95 843,26	26 826,92

13.4 Koszty finansowe

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Odsetki od kredytów bankowych i otrzymanych pożyczek	198 955,17	281 832,59
*od kredytów bankowych	180 732,56	51 846,35
*od otrzymanych pożyczek	18 222,61	229 986,24
Odsetki od wyemitowanych papierów dłużnych	631 210,04	0,00
Odsetki od innych zobowiązań	29 672,81	1 499,09
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	35 024,23	0,00
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
Inne – prowizje od kredytów bankowych	66 279,96	60 000,00
Koszty finansowe ogółem	961 142,21	343 331,68

13.5 Koszty według rodzajów

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Amortyzacja	369 548,53	82 498,59
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	48 791 444,60	17 209 491,77
Usługi obce	38 744 356,13	32 318 049,65
Podatki i opłaty	1 087 336,41	5 700,21
Koszty świadczeń pracowniczych	3 958 946,30	2 018 669,72
Pozostałe koszty rodzajowe	424 008,93	73 336,44
	93 375 640,90	49 890 946,38
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:		
Koszty sprzedaży	430 875,26	0,00
Koszty ogólnego zarządu	10 188 836,88	3 288 786,54
Razem	10 619 712,14	3 288 786,54

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
	_____	_____
	_____	_____
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych		
Koszty z tytułu leasingu operacyjnego		
	_____	_____
	_____	_____
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	369 548,53	82 498,59
Koszty z tytułu leasingu finansowego	41 742,22	79 198,59
Amortyzacja wartości niematerialnych	270 533,24	0,00
	57 273,07	3 300,00
	_____	_____
	_____	_____

13.7 Koszty świadczeń pracowniczych

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Wynagrodzenia	3 646 669,43	197 600,41
Koszty ubezpieczeń społecznych	312 276,87	4 269,31
Koszty świadczeń emerytalnych		
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia		
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych		
	_____	_____

Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	3 958 946,30	201 869,72
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	3 958 946,30	201 869,72

14. Podatek dochodowy

14.1 Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku przedstawiają się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
<i>Bieżący podatek dochodowy</i>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	319 898,00	354 014,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00	0,00
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych*	-26 959 843,74	-348 048,00
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	-26 639 945,74	5 966,00

*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 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku przedstawia się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	6 075 141,13	- 67 996,30
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk niepodlegający opodatkowaniu	7 759 702,05	0,00
Zysk komplementariusza ze spółek komandytowych	256,06	0,00
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	- 1 684 304,86	- 67 996,30
Podatek według średniej stawki podatkowej obowiązującej w Grupie (19%)	- 320 017,92	- 12 919,30
Odwrócenie rezerwy/aktywa na podatek odroczonego spółek komandytowo-akcyjnych	0,00	0,00

Nieujęte straty podatkowe	83 383,66	0,00
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	2 175 224,74	20 240,96
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	- 1 960 479,82	- 10 998,12
Nierozpoznane wcześniej aktywo podatkowe	0,00	0,00
Koszty tylko podatkowe	- 455 825,44	
Przychody tylko podatkowe	797 612,78	
Pozostałe	0,00	9 642,46
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	319 898,00	5 966,00
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	319 898,00	5 966,00
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0,00	0,00

14.3 Odroczonego podatek dochodowy

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczonego.

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 097 288,00	420 736,16
odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów	1 394 127,00	29 463,28
straty podatkowe	14 924,00	0,00
niezapłacone faktury	614 735,00	68 122,77
wynagrodzenia i ZUS zapłacone w 2016	73 502,00	0,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	323 150,11
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 371 467,00	5 978,00
odsetki od pożyczek i obligacji	1 899 928,00	2 556,00
przyspieszona amortyzacja podatkowa	82 500,00	3 422,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	368 314,00	0,00
inne	20 725,00	0,00

15. Działalność zaniechana

W okresie 12 miesięcy 2015 oraz 2014 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 tworzy taki fundusz i dokonuje okresowych odpisów

w wysokości odpisu podstawowego. Celem Funduszu jest subsydiowanie działalności socjalnej Grupy, pożyczek udzielonych jej pracownikom oraz pozostałych kosztów socjalnych.

Grupa skompensowała aktywa Funduszu ze swoimi zobowiązaniami wobec Funduszu, ponieważ aktywa te nie stanowią oddzielnych aktywów Grupy. W związku z powyższym, saldo netto na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 roku - 0 tys. zł).

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:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	16 794 907,27	-73 962,30
Zysk / Strata na działalności zaniechanej		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	16 794 907,27	-73 962,30
Wpływ obligacji zamiennych na akcje		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	16 794 907,27	-73 962,30
<i>Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>2,10</i>	<i>-0,02</i>
<i>Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>2,10</i>	<i>-0,02</i>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	8 000 000	4 050 000
Wpływ rozwodnienia		
Opcje na akcje	0	0
Prawdopodobna emisja akcji		
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję		

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 Nocie 32.

18. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zdecydowano o niewypłacaniu dywidendy za rok 2015, do wypłaty której podstawą byłby jednostkowy wynik netto podmiotu dominującego w Grupie. Wynik skonsolidowany nie podlega podziałowi a jedynie zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

19. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	<i>Grunty budynki</i>	<i>i Maszyny i urządzenia</i>	<i>Środki transportu i pozostałe</i>	<i>środki trwałe w budowie</i>	<i>Ogółem</i>
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
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 roku	13 523,16	138 778,14	1 113 530,80	8 759,00	1 274 591,10
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
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2015 roku	1 386,96	39 934,89	147 143,36	0,00	188 465,21
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
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku	<i>Grunty budynki</i>	<i>i Maszyny i urządzenia</i>	<i>Środki transportu i pozostałe</i>	<i>środki trwałe w budowie</i>	<i>Ogółem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	2 274,39	0,00	0,00	2 274,39
Nabycia	0,00	88 222,69	0,00	0,00	88 222,69
Nabycie jednostki zależnej	13 523,16	80 659,71	219 000,26	0,00	313 183,13
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	0,00	0,00
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 roku	13 523,16	171 156,79	219 000,26	0,00	403 680,21
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	2 274,39	0,00	0,00	2 274,39
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	79 198,59	0,00	0,00	79 198,59
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
Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2014 roku	0,00	81 472,98	0,00	0,00	81 472,98
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2014 roku	13 523,16	89 683,81	219 000,26	0,00	322 207,23

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 Bentley – umowa zawarta w 2014 roku, rozwiązana cesją w styczniu 2015 roku,
- samochód osobowy Jeep Grand Cherokee – umowa zawarta w 2014 roku, do lipca 2017 roku,
- 3 umowy na oprogramowanie komputerowe – umowy zawarte w 2014, do lipca 2016 roku,

- samochód osobowy Audi Q7 – umowa zawarta w 2015 roku, do stycznia 2018 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 2015 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 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. – nieruchomość przy ul. Powstańców Śląskich (grunt z budynkiem biurowym),
- i2 Development Sp. z o.o. – Przy Arsenale Sp. K – lokal usługowy przy ul. Piłsudskiego,
- i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp .K. – lokal usługowy przy ul. Śrutowej 15.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku pozycja w sprawozdaniu finansowym nie występowała.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

Umowa o kredyt odnawialny oraz 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 2015 roku kwota wykorzystania obu kredytów wynosiła 4.006.330,50 PLN.

Umowa kredytu inwestorskiego pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. zabezpieczony hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków VI Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00121631/6. Na dzień 31 grudnia 2015 roku kwota zadłużenia z tytułu kredytu wynosiła 268.470,28 EURO.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku wartość nieruchomości przy ul. Powstańców Śląskich zgodnie z opinią rzeczoznawcy wynosiła 23.321.000,00 złotych.

Wyceny zostały dokonane przez profesjonalnych rzeczoznawców nieruchomości. Wartości rynkowe przedmiotowych nieruchomości zostały oszacowane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości wynika z umów najmu, a w przypadku wolnych powierzchni z zastosowania rynkowych stawek najmu. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku w danym roku obrotowym. Wycena podawana jest w walucie fakturowanych czynszów z najmu, tj. w EUR i przeliczana na PLN według średniego kursu NBP na datę wyceny.

22. Wartości niematerialne

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	<i>Wartość firmy</i>	<i>Znak towarowy</i>	<i>Inne</i>	<i>Ogółem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 roku	4 069,90	0,00	113 718,69	117 788,59
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
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 roku	50 558 112,05	9 499,99	204 983,33	50 772 595,37
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 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
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2015 roku	4 069,90	0,00	113 718,69	117 788,59
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2015 roku	50 558 112,05	7 999,97	109 581,24	50 675 693,26
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku	<i>Wartość firmy</i>	<i>Znak towarowy</i>	<i>Inne</i>	<i>Ogółem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	4 069,90	0,00	113 718,69	117 788,59
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 (działalność zaniechana)	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 roku	4 069,90	0,00	113 718,69	117 788,59
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	0,00	0,00	0,00
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 (działalność zaniechana)	0,00	0,00	0,00	0,00

Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2014 roku	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2014 roku	4 069,90	0,00	113 718,69	117 788,59

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 2015 roku wynosiła 50.558.112,05 złotych.

Wartość firmy z konsolidacji podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

Na dzień przejęcia 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

	<i>31 grudnia 2015</i>	<i>31 grudnia 2014</i>
Wartość powstała przy nabyciu akcji w:		
Concept Sp. z o.o.		4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	
Razem wartość firmy	<u>50 558 112,05</u>	<u>4 069,90</u>

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 PLN 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 22 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 2015 roku, jak również w roku 2014 i 2013, 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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	182 898 743,38	0,00
Produkty gotowe:	22 368 361,00	0,00
Towary	4 003 225,95	0,00
Inne	0,00	0,00
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	209 270 330,33	0,00

Wartość zapasów według poszczególnych projektów:

	wartość na 31.12.2015	wartość na 31.12.2014
Bulwar Staromiejski	114 770 047,60	0,00
Piłsudskiego 89-91 (budynek A i B)	13 331 523,93	0,00
The Avenue (etap A i B)	19 317 178,15	0,00
Kniażewicza 16	1 108 010,88	0,00
Piłsudskiego 89 i 91 (Kamienice)	1 721 455,48	0,00
Ogrody Jordanowskie	14 824 212,74	0,00
Ptasia / Podwórcowa	7 271 484,94	0,00
Zodiak III	7 485 299,92	0,00
Pomorska 44/Ptasia	9 881 891,47	0,00
Igielna	2 660 089,95	0,00
Śrutowa 8	151 917,33	0,00
Śrutowa 15	88 249,16	0,00
Piękna	4 302 185,12	0,00
Avicenny	91 162,10	0,00
Śrutowa	1 324 686,00	0,00
Legnicka/Przedmiejska	589 193,78	0,00
Księcia Witolda	10 351 741,78	0,00
	209 270 330,33	0,00

Na dzień 31 grudnia 2014 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

Umowa kredytu inwestycyjnego pomiędzy Getin Noble Bank a i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. zabezpieczony hipoteką do kwoty 16.650.000 PLN na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00280681/3. Na dzień 31 grudnia 2015 r. zadłużenie z tytułu powyższej umowy kredytowej wynosiło 11.100.000,00 PLN.

Umowa kredytu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. zabezpieczony hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00325975/9. Na 31 grudnia 2015 r. zadłużenie z tytułu powyższej umowy kredytowej wynosiło 5.243.295,37 PLN.

Umowa kredytu inwestorskiego pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. a i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. zabezpieczony hipoteką umowną na nieruchomości będącą własnością i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00193565/7. Na dzień 31 grudnia 2015 r. kwota kredytu pozostała do spłaty wynosiła 4.549.701,95 PLN.

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 PLN (kredyt inwestycyjny w kwocie 18.940.122,00 PLN; kredyt na VAT w kwocie 500.000 PLN). Termin ostatecznej spłaty kredytów: 31.08.2018 r. dla kredytu inwestycyjnego oraz 30.06.2018 r. dla kredytu na VAT.

Kredyt zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 29 160 183,00 PLN na:

- prawie użytkowania 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 użytkowania 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 użytkowania 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.

Wartość zapasów ujęta jako koszt okresu wynosi 16.609.825,50 PLN.

29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Należności z tytułu dostaw i usług	2 209 874,63	6 415 573,57
Należności od jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	2 347 538,05	1 254 220,20
Pozostałe należności od osób trzecich	3 874 582,68	2 271 655,64
Pozostałe należności od podmiotów współzależnych	0,00	0,00
Należności ogółem (netto)	8 431 995,36	9 941 449,41
Opis aktualizujący należności	3 937,05	74 940,49
Należności brutto	8 435 932,41	10 016 389,90

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 2015 roku, w poprzednim roku obrotowym wartość utworzonych odpisów przez spółki Grupy wyniosła 74.940,49 PLN. W roku 2015 wykorzystano z tego kwotę 71.003,44 PLN.

W poniższej tabeli przedstawiono największych kontrahentów (odbiorców) Grupy w 2015 roku:

KONTRAHENT	Przychody	Udział procentowy w przychodach
Wre Projekt Sp. z o.o. Pobożnego 11-13 sp.k.	8 960 976,37	18%
Wre Projekt Sp. z o.o. Zodiak II sp.k.	5 731 199,58	11%
Wre Projekt Sp. z o.o. Stawowa sp.k.	3 819 799,55	7%
Wre Projekt Sp. z o.o. Dubois sp.k.	3 612 316,34	7%
	22 124 291,84	43%

Wykazane powyżej przychody dotyczą działalności budowlanej, gdyż sprzedaż mieszkań jest rozdrobniona na wielu kontrahentów.

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.

Tabela poniżej przedstawia terminy wymagalności należności od dnia bilansowego na dzień 31 grudnia 2015 roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku:

	Razem	nieprzeterminowane	<30 dni	30-90 dni	90-180 dni	180-360 dni	> 360 dni
31 grudnia 2015	2 209 874,63	1 235 413,37	866 459,47	84 086,12	12 704,05	11 211,62	-
31 grudnia 2014	6 415 573,57	4 944 152,72	1 422 056,68	49 364,17	-	-	-

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	74 940,49	0,00
Zwiększenie	0,00	74 940,49
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Wykorzystanie	71 003,44	0,00
Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia	3 937,05	74 940,49

30. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe czynne		
Prace rozwojowe	0,00	0,00
	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe czynne		
Prace rozwojowe	0,00	0,00

Ubezpieczenia majątkowe	59 324,30	20 739,97
Koszty na przetómie okresu	71 337,92	0,00
Przedpłaty	0,00	0,00
Pozostałe	19 074,59	0,00
- rozliczenie prowizji	10 666,66	0,00
- wycena kontraktów budowlanych	8 407,93	0,00
	149 736,81	20 739,97

31. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	1 240 649,31	3 013 809,09
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00
Razem	1 240 649,31	3 013 809,09
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		
Kredyt w rachunku bieżącym	4 006 330,50	5 866 270,18

Kwoty kredytów w rachunku bieżącym zostały zaprezentowane w nocie dotyczącej zobowiązań (nota 25).

32. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

32.1 Kapitał podstawowy

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 zł każda.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosił 405.000,00 złotych i był podzielony na 4.050.000 akcji o wartości nominalnej 0,1 zł każda.

	2015	2014
1. Wysokość kapitału podstawowego	8 000 000,00	405 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	8 000 000,00	4 050 000
- akcje/udziały zwykłe	8 000 000,00	4 050 000
- akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:		
Marcin Misztal		50%

Galtoco Investments Ltd.	50%	50%
Acico Investments Ltd.	50%	
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	0,10

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 zł. Akcje objęte zostały za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości godziwej 92.877.242,40 zł). Kapitał zakładowy spółki na dzień 17 kwietnia 2015 wynosił 93.282.242,40 zł.

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 zł. Akcje objęte zostały w zamian za wkład niepieniężny (aport udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości godziwej 92.728.757,60 zł). Kapitał zakładowy spółki na dzień 20 kwietnia 2015 wynosi 186.011.000,00 zł.

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 zł do kwoty 8.000.000,00 zł 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.

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

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

Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 1 zł 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 02.06.2016 roku

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.	3 640 000	3 640 000	1,0	37,5%	37,5%
Acico Investments Ltd.	3 640 000	3 640 000	1,0	37,5%	37,5%
pozostali akcjonariusze	2 420 000	2 420 000	1,0	25,0%	25,0%
RAZEM	9 700 000	9 700 000		100,00%	100,00%

Stan na dzień 31.12.2015 roku

	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	50,0%	50,0%
Acico Investments Ltd.	4 000 000	4 000 000	1,0	50,0%	50,0%
RAZEM	8 000 000	8 000 000		100,00%	100,00%

32.2 Kapitał zapasowy

Uzgodnienie zmian w kapitale zapasowym przedstawia poniższa tabela :

Kapitał zapasowy	2015	2014
Stan na początek okresu	422,58	422,58
Zwiększenia	0,00	0,00
- dopłaty wspólników	0,00	0,00
- z podziału zysku	0,00	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
- z innych odpisów	0,00	0,00
- ze sprzedaży akcji/udziałów powyżej ich wartości nominalnej	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
- pokrycie straty	0,00	0,00
inne , przeniesienie na kapitał podstawowy	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	422,58	422,58

32.3 Pozostałe kapitały rezerwowe

Uzgodnienie zmian w kapitałach rezerwowych przedstawia poniższa tabela:

Kapitał rezerwowý z aktualizacji wyceny- Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą

	2015	2014
Stan na początek okresu	0,00	-480 009,38
- różnice kursowe z wyceny	-1 360,62	0,00
- z tytułu aktualizacji innych aktywów	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	-1 360,62	0,00

Kapitał rezerwowý pozostały

	2015	2014
Stan na początek okresu	0,00	0,00
- umorzenie akcji własnych	178 011 000,00	0,00
Stan na koniec okresu	178 011 000,00	0,00

Zysk (strata) z lat ubiegłych

	2015	2014
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-553 971,68	-480 009,38
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-480 009,38
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	-73 962,30
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	-73 962,30
odkup udziałów mniejszościowych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
wynik roku ubiegłego	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-553 971,68	-553 971,68
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-553 971,68	-553 971,68

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

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Saldo kredytu/pożyczki na 31.12.2015 w PLN			Saldo kredytu/pożyczki na 31.12.2014 w PLN			Zmiana stanu 2015 / 2014	Zabezpieczenia
		krótkotermino we	długotermino we	razem	krótkotermi nowe	długotermin owe	razem		
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	mBank S.A.	0,00	5 141 120,90	5 141 120,90	0,00	0,00	0,00	5 141 120,90	hipoteka umowna, zastaw rejestrowy
i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	mBank S.A.	0,00	1 144 086,10	1 144 086,10	0,00	0,00	0,00	1 144 086,10	hipoteka umowna, zastaw rejestrowy
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	PKO BP	4 549 701,95	0,00	4 549 701,95	0,00	0,00	0,00	4 549 701,95	hipoteka umowna, weksel in blanco
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Getin Bank	11 100 000,00	0,00	11 100 000,00	0,00	0,00	0,00	11 100 000,00	hipoteka umowna, weksel in blanco
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	4 006 330,50	0,00	4 006 330,50	140,78	0,00	140,78	4 006 189,72	hipoteka umowna, weksel in blanco
i2 Development S.A.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	5 866 129,40	0,00	5 866 129,40	-5 866 129,40	hipoteka umowna, weksel in blanco
Chamielec Architekci sp. z o.o.	mBank S.A.	125,48	0,00	125,48	0,00	0,00	0,00	125,48	
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	1,50	0,00	1,50	0,00	0,00	0,00	1,50	
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	2 152 318,27	0,00	2 152 318,27	0,00	0,00	0,00	2 152 318,27	
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited	5 825 459,54	1 967 853,38	7 793 312,92	0,00	0,00	0,00	7 793 312,92	
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited	0,00	957 209,56	957 209,56	0,00	0,00	0,00	957 209,56	
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Misztal Investments sp. z o.o.	0,00	120 027,95	120 027,95	0,00	0,00	0,00	120 027,95	
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	503 397,26	503 397,26	0,00	0,00	0,00	503 397,26	
i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	1 846 440,97	1 846 440,97	0,00	0,00	0,00	1 846 440,97	

i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	2 342,58	0,00	2 342,58	0,00	0,00	0,00	2 342,58	
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	1 033 715,44	7 703 002,26	8 736 717,70	0,00	0,00	0,00	8 736 717,70	
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	654 969,62	28 406 259,87	29 061 229,49	0,00	0,00	0,00	29 061 229,49	
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Stawowa sp.k.	87 855,34	48 481,64	136 336,98	0,00	0,00	0,00	136 336,98	
i2 Finanse sp. z o.o.	Galtoco Investments Limited	1 071 178,49	0,00	1 071 178,49	0,00	0,00	0,00	1 071 178,49	
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. PI S.K.A.	0,00	1 878 038,87	1 878 038,87	0,00	0,00	0,00	1 878 038,87	
i2 Development S.A.	Marcin Misztal	0,00	227 082,19	227 082,19	0,00	0,00	0,00	227 082,19	
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	M.A. Fundusze Sp. z o.o.	0,00	1 342 496,44	1 342 496,44	0,00	0,00	0,00	1 342 496,44	
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k.	Acico Investments Limited	666 252,00	4 361 619,99	5 027 871,99	0,0	0,00	0,00	5 027 871,99	
Razem		31 150 250,71	55 647 117,38	86 797 368,09	5 866 270,18	0,00	5 866 270,18	80 931 097,91	

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

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 mln 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.

33.3 Udzielone pożyczki

Grupa udzieliła pożyczki podmiotom powiązanim w łącznej wysokości 412.033,67 PLN. Kwota 202.416,13 PLN to pożyczki długoterminowe, kwota 209.618,54 PLN przypada do spłaty w 2016 roku.

34. Rezerwy

34.1 Zmiany stanu rezerw

	<i>Rezerwy na naprawy gwarancyjne zwroty</i>	<i>oraz Inne rezerwy</i>	<i>Rezerwy ogółem</i>
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
Na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 grudnia 2014 roku	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2014 roku	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2014 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 tys. PLN oraz na sprawy sądowe 57 tys. PLN.

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

35.1 Zobowiązania z tytułu zaliczek

Pozycja wynosi 15.332.274,06 PLN 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.

	<i>31 grudnia 2015</i>	<i>31 grudnia 2014</i>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15 634 127,41	5 579 251,76
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	481 426,22	59 238,70
Podatek VAT	242 311,30	18 363,00
Podatek zryczałtowany u źródła	0,00	0,00
Podatek dochodowy od osób fizycznych	138 073,00	19 547,00
Pozostałe	101 041,92	21 328,70
Pozostałe zobowiązania	3 330 154,00	1 646 875,54
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	292 252,08	24 000,00
Inne zobowiązania, w tym:	3 037 901,92	1 622 875,54
Zobowiązanie z tytułu nabycia gruntu	0,00	0,00
Zobowiązanie z tytułu instrumentu pochodnego IRS	0,00	0,00
Zobowiązanie z tytułu kaucji	1 320 081,19	1 219 878,22
Razem	19 445 707,63	7 285 366,00

35.3 Rozliczenia międzyokresowe kosztów

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:	0,00	0,00
Niewykorzystania urlopów	0,00	0,00
Premii	0,00	0,00
Niezafakturowane koszty - przedpłaty	0,00	0,00
Inne	2 015 105,26	1 700 790,07
Razem	2 015 105,26	1 700 790,07
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia	2 015 105,26	1 700 790,07
Długoterminowe na dzień 31 grudnia	0,00	0,00

36. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

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 2015 roku nie było konieczności tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

37.2 Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje.

38. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2015 roku oraz na dzień 31.12.2014 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

<i>Jednostka dominująca</i>		<i>Sprzedż na rzecz podmiotów powiżanych</i>	<i>Zakupy od podmiotów powiżanych</i>	<i>Należności od podmiotów powiżanych</i>	<i>w tym przeleminowane</i>	<i>Zobowiązania wobec podmiotów powiżanych</i>	<i>w tym zaległe, po upływie terminu płatności</i>
	2014	29 234 313,83	141 465,45	1 700 190,90	0,00	171 379,24	13 704,25
	2015	0,00	22 300,45	170,73		844 578,95	
<hr/>							
<i>Podmiot powiżany</i>		<i>Sprzedż na rzecz podmiotów powiżanych</i>	<i>Zakupy od podmiotów powiżanych</i>	<i>Należności od podmiotów powiżanych</i>	<i>w tym przeleminowane</i>	<i>Zobowiązania wobec podmiotów powiżanych</i>	<i>w tym zaległe, po upływie terminu płatności</i>
Korfanowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	2014	0,00					
	2015	26 951 713,21	81 417,06	1 132 380,57	0,00	224 177,19	
i2 Finanse Sp. z o.o.	2014						
	2015	89 000,00	7 449,40	13 653,00	0,00	157,20	
i2 Development Sp. z o.o.	2014						
	2015	438 818,54	145 266,40	69 462,34	0,00	21 470,39	
Chamielec Architekti Sp. z o.o	2014	100 850,00	41 750,91	22 386,00		13 795,65	
	2015	195 430,00	64 375,49	0,00	0,00	27 060,11	
Concept Sp. z o.o.	2014						
	2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
i2 Grupa Sp. z o.o.	2014						
	2015	117 600,00	23 292,42	0,00	0,00	157,20	
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	2014						
	2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
i2 Igielna Sp. z o.o.	2014						
	2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A.	2014						
	2015	0,00	1 620,00	0,00	0,00	664,20	
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	2014						
	2015	0,00	1 620,00	0,00	0,00	664,20	
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	2014						
	2015	271 488,00	1 620,00	71 387,62	0,00	1 092,78	
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	2014						
	2015	0,00	1 620,00	0,00	0,00	0,00	
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	2014						
	2015	0,00	1 620,00	0,00	0,00	664,20	
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	2014						
	2015	0,00	1 620,00	0,00	0,00	664,20	
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	2014						
	2015	0,00	1 620,00	0,00	0,00	664,20	
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	2014						
	2015	0,00	1 620,00	0,00	0,00	664,20	
i2 Development Sp. z o.o. Olawska 12 sp.k.	2014						
	2015	0,00	1 620,00	0,00	0,00	664,20	
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	2014						
	2015	0,00	1 620,00	0,00	0,00	664,20	
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	2014						
	2015	0,00	1 620,00	0,00	0,00	664,20	
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	2014						
	2015	0,00	1 620,00	0,00	0,00	664,20	
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	2014						
	2015	0,00	1 620,00	0,00	0,00	664,20	
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka dominująca jest współnikiem:	2014						
	2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządów) Grupy:	2014						
	2015	0,00	15 000,00	623 091,15	0,00	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	2014						
	2015	0,00	1 276 648,60	0,00	0,00	0,00	0,00

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 2015 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 zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku Grupa udzieliła pożyczkę członkowi Zarządu Chamielec Architekci Sp. z o.o. panu Arkadiuszowi Chamielcowi na kwotę 160 tys. PLN. Łączna wartość pożyczek wraz z odsetkami udzielonych panu Arkadiuszowi Chamielcowi na dzień bilansowy wynosiła 349.059,26 PLN.

38.6 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie występowały programy motywacyjne i premiowe. Nie było innych transakcji z wyjątkiem wypłaty wynagrodzenia.

38.7 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Zarząd jednostki dominującej	960 000,00	129 946,00
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	960 000,00	129 946,00
Nagrody jubileuszowe	0,00	0,00
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0,00	0,00
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0,00	0,00
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0,00	0,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	0,00	0,00
Nagrody jubileuszowe	0,00	0,00
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0,00	0,00
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0,00	0,00
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	791 125	0,00
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	791 125	0,00
Nagrody jubileuszowe	0,00	0,00
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0,00	0,00
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0,00	0,00
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0,00	0,00
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	68 696	0,00
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	68 696	0,00
Nagrody jubileuszowe	0,00	0,00
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0,00	0,00
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0,00	0,00
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0,00	0,00
Razem	1 819 820,00	129 946,00

Powyższe wynagrodzenia obejmują umowy o pracę oraz kontrakty managerskie.

38.7.2 Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	200 609,00	0,00
Nagrody jubileuszowe	0,00	0,00
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0,00	0,00
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0,00	0,00
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0,00	0,00
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej	200 609,00	0,00

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

Nie było programów akcji pracowniczych w roku 2015 i 2014.

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 2015 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 stawkach 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).

	<i>Zwiększenie/ zmniejszenie procentowe</i>	<i>o</i>	<i>punkty</i>	<i>Wpływ na wynik finansowy brutto</i>
<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku</i>				
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR			+1,0%	11 440,86
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR			+1,0%	247 972,80

Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	-0,5%	-5 720,43
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	-0,5%	-123 986,40

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	+1,0%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	+1,0%	58 662,70

Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	-0,5%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	-0,5%	-29 331,35

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.

Grupa posiada 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.

	<i>Wzrost/ spadek waluty</i>	<i>kursu</i>	<i>Wpływ na wynik finansowy brutto</i>	<i>Wpływ na kapitał własny</i>
31 grudnia 2015 – EUR	+ 5%		57 204,31	57 204,31
	- 5%		-57 204,31	-57 204,31
31 grudnia 2014 – EUR	+ 5%		0,00	0,00
	- 5%		0,00	0,00

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.

	<i>Zwiększenie/ zmniejszenie cen o punkty procentowe</i>	<i>Wpływ na wynik finansowy brutto</i>
Przyrost ceny oferowanych produktów	+5%	2 710 228,73
Spadek ceny oferowanych produktów	-5%	-2 710 228,73
Przyrost ceny oferowanych produktów	+10%	5 420 457,46
Spadek ceny oferowanych produktów	-10%	-5 420 457,46

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 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

<i>31 grudnia 2015 roku</i>	<i>Na żądanie</i>	<i>Poniżej 3 miesiący</i>	<i>Od 3 do 12 miesiący</i>	<i>Od 1 roku do 5 lat</i>	<i>Powyżej 5 lat</i>	<i>Razem</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	4 008 800,06	27 141 450,65	54 503 031,28	1144 086,10	86 797 368,09
Obligacje	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

31 grudnia 2014 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	2 996 300,05	3 000 000,00	3 307 008,97	0,00	9 303 309,02
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,00	5 897 440,85	1 387 925,15	174 546,29	0,00	7 459 912,29

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.

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2015	31 grudnia 2014	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Aktywa finansowe					
		0,00	4 492 000,00	0,00	4 492 000,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	8 431 995,36	9 941 449,42	8 431 995,36	9 941 449,42
Środki pieniężne ich ekwiwalenty	WwWGpWF	1 240 649,31	3 013 809,03	1 240 649,31	3 013 809,09
Zobowiązania finansowe					
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	PZFwgZK	86 797 368,09	5 996 300,05	86 797 368,09	5 996 300,05
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	6 285 207,00	0,00	6 285 207,00	0,00
- długoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	PZFwgZK	49 361 910,38	0,00	49 361 910,38	0,00
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	15 649 828,93	0,00	15 649 828,93	0,00
- krótkoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	PZFwgZK	11 494 091,28	0,00	11 494 091,28	0,00
- kredyt w rachunku bieżącym	PZFwgZK	4 006 330,50	5 996 300,05	4 006 330,50	5 996 300,05
Obligacje krótkoterminowe	PZFwgZK	10 047 548,25	0,00	10 047 548,25	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	PZFwgZK	34 777 981,69	7 285 366,00	34 777 981,69	7 285 366,00

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, ustalone przez odniesienie bezpośrednio (tj. do cen) lub pośrednio (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 2015 roku

Oprocentowanie stałe

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

Oprocentowanie zmienne

	<i><1rok</i>	<i>1-2 lat</i>	<i>2-3 lat</i>	<i>3-4 lat</i>	<i>4-5 lat</i>	<i>>5 lat</i>	<i>Ogółem</i>
Aktywa gotówkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty w rachunku bieżącym	4 006 457,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 006 457,48
Kredyty bankowe	15 649 701,95	0,00	0,00	5 141 120,90	0,00	1 144 086,10	21 934 908,95

31 grudnia 2014 roku

Oprocentowanie stałe

	<i><1rok</i>	<i>1-2 lat</i>	<i>2-3 lat</i>	<i>3-4 lat</i>	<i>4-5 lat</i>	<i>>5 lat</i>	<i>Ogółem</i>
Obligacje pożyczkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksle wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje nabyte	0,00	4 440 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 440 000,00
Weksle objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	130 029,87	3 307 008,97	0,00	0,00	0,00	0,00	3 437 038,84
Pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Oprocentowanie zmienne

	<i><1rok</i>	<i>1-2 lat</i>	<i>2-3 lat</i>	<i>3-4 lat</i>	<i>4-5 lat</i>	<i>>5 lat</i>	<i>Ogółem</i>
Aktywa gotówkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty w rachunku bieżącym	865 148,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	865 148,26
Kredyty bankowe	5 001 121,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 001 121,92

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 notcie 33. 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 2015 roku i 31 grudnia 2014 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.

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	86 797 368,09	9 303 309,02
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36 128 328,81	7 285 366,00
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	10 047 548,25	0,00
Minus środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	11 383 566,70	0,00
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 240 649,31	3 013 809,09
Zadłużenie netto	120 349 029,14	13 574 865,93
Zamienne akcje uprzywilejowane	0,00	0,00
Kapitał własny	202 250 997,55	- 148 549,10
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	202 250 997,55	- 148 549,10
Kapitał i zadłużenie netto	322 600 026,69	13 426 316,83
Wskaźnik dźwigni (%)	0,37	1,01

42. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku kształtowało się następująco:

	<i>okres zakończony 31 grudnia 2015</i>	<i>okres zakończony 30 czerwca 2014</i>
Zarząd Jednostki Dominującej	2	0
Zarządy Jednostek z Grupy	3	0
Administracja	3	0
Dział sprzedaży	5	0
Pozostali	39	1,4
Razem	52	1,4

43. Sezonowość

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

44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym (tj. 31 grudnia 2015 roku) miały miejsce następujące, istotne zdarzenia, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. Zdarzenia te nie wymagały/ wymagały ujęcia w sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

W dniu 29 lutego 2016 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje serii A. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 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 S.K.A.) 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.

W dniu 24 marca 2016 roku spółka i2 Development S.A. nabyła 25 szt. Certyfikatów Inwestycyjnych serii C Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych za łączną kwotę 206 207,75 zł.

Cena emisyjna jednego certyfikatu serii C wyniosła: 8 248,31 zł.

30 marca 2016 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny Spółki i2 Development S.A.

W kwietniu 2016 roku miała miejsce emisja akcji B na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji dla w Transzy Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych:

- Rozpoczęcie subskrypcji: 14 kwietnia 2016 r.
- Zakończenie subskrypcji: 19 kwietnia 2016 r.

Przydział akcji inwestorom indywidualnym i inwestorom instytucjonalnym nastąpił 21 kwietnia 2016 r.

Przedmiotem subskrypcji było 2.000.000 akcji serii B Spółki.

Liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży:

- Inwestorom przydzielono łącznie 1.700.000 akcji serii B Spółki.
- Inwestorom indywidualnym przydzielono 200.000 akcji serii B Spółki.
- Inwestorom instytucjonalnym przydzielono łącznie 1.500.000 akcji serii B Spółki.

Akcje serii B były obejmowane po cenie 20 zł za jedną akcją.

W ramach Oferty akcje serii B przydzielono 196 inwestorom, w tym, w osobnych transzach:

- 177 inwestorom indywidualnym,
- 19 inwestorom instytucjonalnym.

Wartość przeprowadzonej Oferty wyniosła 34.000.000 zł.

Podniesienie kapitału o kwotę 1,7 mln złotych (emisja akcji serii B) zostało zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 13 maja 2016 roku.

W dniu 19 maja 2016 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. K. spłaciła obligacje (należność główną wraz z należnymi odsetkami) na łączną kwotę 10.346.600,00 złotych

Wrocław, dnia 2 czerwca 2016 roku

Andrzej Kowalski - Prezes Zarządu

Marcin Misztal - Wiceprezes Zarządu

i2 DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna

(dawniej Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna)



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

Wrocław, 2 czerwca 2016 roku

Spis treści

I.	Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.....	4
II.	Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i2 Development S.A., powiązania organizacyjne i kapitałowe	4
III.	Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	7
IV.	Czynniki ryzyka	9
V.	Podstawowe produkty i ich rynki zbytu	11
VI.	Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	15
VII.	Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach	16
VIII.	Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach, objętych obligacjach i nabytych wekslach	16
IX.	Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	18
X.	Emisje papierów wartościowych przez spółki należące do Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. oraz opis wykorzystania wpływów z emisji.....	18
XI.	Opis głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. w 2015 roku	21
XII.	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi w raporcie za 2015 roku, a prognozami wyników za dany okres.....	21
XIII.	Zarządzanie zasobami finansowymi	22
XIV.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	23
XV.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A. za 2015 rok	23
XVI.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy i2 Development S.A. oraz opis perspektyw rozwoju Grupy. Informacja o osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju.	24
XVII.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową i2 Development S.A.	24
XVIII.	Umowy zawarte między i2 Development S.A. a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.	25
XIX.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale i2 Development S.A.....	25
XX.	Akcje i udziały spółek z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących. Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych	25
XXI.	Umowy w wyniku, których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy spółek z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	26
XXII.	Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do spółek z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.....	26
XXIII.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	26
XXIV.	Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych spółek z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. oraz w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje spółek z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	26

XXV. Informacje o podmiocie uprawnionym do przeglądu i badania sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego i2 Development S.A. oraz sprawozdań finansowych spółek z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	27
XXVI. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. w 2015 roku lub których wpływ jest możliwy w następnych latach	27

I. Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Niniejsze sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) za rok 2015 zostało sporządzone na podstawie § 92 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2009 Nr 33 poz.259 ze zm.).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za 2015 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Wartości przedstawione w niniejszym sprawozdaniu ujmowane są w tysiącach w stosownej walucie, z wyjątkiem kwot o wartościach na tyle małych, że ich przedstawienie uniemożliwiłoby właściwą prezentację.

II. Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i2 Development S.A., powiązania organizacyjne i kapitałowe

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 Sądów Handlowych lub przekazanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zarządu przedstawiał się następująco:

- Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu,

- Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu.

Zarząd w tym składzie powołano w dniu 20 kwietnia 2015 roku.

Do 20 kwietnia 2015 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Maciej Kołaczek – Prezes Zarządu.

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 2015 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszych sprawozdania zarządu przedstawiał się następująco:

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

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 powiązanym oraz wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z następujących jednostek:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział Grupy w kapitale na dzień 31 grudnia 2015 roku	Metoda konsolidacji
1	Korfantowskie przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	100%	pełna
2	Wratislavia Project FIZ AN	Warszawa, Polska	Fundusz inwestycyjny	100%	pełna
3	Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	100%	pełna
4	i2 Development Sarl	Luksemburg	Nabywanie i posiadanie udziałów – administracja, rozwój i zarządzanie tymi udziałami	100%	pełna
5	Concept Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	100%	pełna
6	i2 Development SCSp	Luksemburg	Nabywanie i posiadanie udziałów – administracja, rozwój i zarządzanie tymi udziałami	100%	pełna
7	i2 Development Spółka akcyjna i2 Grupa Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi Administracyjne, prawne, biurowe	100%	pełna
8	i2 Development Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi obsługi sprzedaży	100%	pełna
9	i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	100%	pełna
10	i2 Development Sp. z o.o. P3 s.k.a.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	100%	pełna
11	i2 Finanse Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi księgowo-kadrowo-płacowe	100%	pełna
12	i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
13	i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
14	i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
15	i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
16	i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział Grupy w kapitale na dzień 31 grudnia 2015 roku	Metoda konsolidacji
17	i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
18	i2 Igielna Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
19	i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
20	i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
21	i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
22	i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
23	i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna
24	i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	100%	pełna

Za podmioty współkontrolowane Grupa uznaje wszystkie podmioty w Grupie.

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

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. nie ujęto spółek nie zarejestrowanych na dzień bilansowy oraz nabytych lub utworzonych w terminie późniejszym.

III. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat (tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	52.705,45	48.276,20
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-8.979,74	248,51
Zysk (strata) brutto	-9.845,04	-67,99
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16.794,91	-73,96
Zysk (strata) netto za rok obrotowy, przypisany:	16.794,91	-73,96
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	16.794,91	-73,96

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu (tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014	Zmiana (%)
Aktywa razem	340.321,49	18.321,44	1.758
Aktywa trwałe	109.635,59	5.352,73	1.948
Aktywa obrotowe	230.685,90	12.968,71	1.679
Kapitał własny w tym:	202.250,99	-148,55	13.6250
- Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	202.250,99	-148,55	13.6250
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	138.070,49	18.469,99	648
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	56.979,65	3.487,53	1.534
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	6.285,21	3.307,01	90
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
- Pozostałe zobowiązania finansowe	124,14	174,55	-29
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	76.007,27	14.982,46	407
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	46.303,56	7.285,37	536
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	19.656,16	5.996,30	228
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	10.047,55	1.700,79	491

Grupa i2 Development S.A. za rok 2015 obrotowy osiągnęła 54.204,57 tys. zł przychodu. Rok 2015 roku zamknął się zyskiem netto w kwocie 16.794,91 tys. zł. Przychody ze sprzedaży (z działalności deweloperskiej i budowlanej) wyniosły 52.705,45 tys. zł. Strata na działalności operacyjnej łącznie wyniosła -8.918,53 tys. zł, a na jej wysokości w głównej mierze wpłynęły:

- Koszty zużycia materiałów i energii,
- Usługi obce.

Aktywa Grupy wzrosły w omawianym okresie o 322.000,05 tys. zł, osiągając poziom 340.321,49 tys. zł.

Aktywa trwałe wzrosły o 104.282,86 tys. zł, co było głównie związane z wyceną wartości firmy (powstała na skutek nabycia kontroli przez i2 Development S.A. podmiotów zależnych (aportu)) oraz nieruchomościami inwestycyjnymi (m.in. Powstańców Śląskich, Oławska 12 czy Bulwar Staromiejski).

Aktywa obrotowe wzrosły o 217.717,19 tys. zł, co przede wszystkim było związane z wniesieniem aportem do Grupy przedsięwzięć deweloperskich będących w trakcie realizacji.

W pasywach wzrósł kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej o 202.399,54 tys. zł, osiągając poziom 202.250,99 tys. zł, w efekcie podwyższenia kapitału zakładowego spółki i2 Development S.A. w drodze emisji akcji imiennych serii B i C, a następnie obniżenie kapitału zakładowego spółki w drodze umorzenia akcji własnych, co skutkowało utworzeniem kapitału rezerwowego w wysokości 178.011,00 tys. zł. Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 61.024,81 tys. zł, na wzrost których największy wpływ miało: wzrost salda kredytów i pożyczek, zadłużenia z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy jednostki dominującej wynosił 405.000 zł i składał się z 4.050.000 Akcji zwykłych imiennych serii A o numerach od A.0.000.001 do A.4.050.000 o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu kapitał zakładowy jednostki dominującej wynosi 9.700.000 zł i dzieli się na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Zgodnie z treścią Statutu, akcje imienne zostaną zamienione na okaziciela z chwilą ich dematerializacji.

Sytuacja Grupy Kapitałowej jest, zdaniem Zarządu jednostki dominującej dobra, płynność finansowa jest na satysfakcjonującym poziomie. Grupa sukcesywnie realizuje założenia biznesowe, jednocześnie dywersyfikując przychody poprzez realizację różnych zadań, powierzając ich realizację spółkom zależnym wyspecjalizowanym w swoich zakresach działalności.

IV. Czynniki ryzyka

Ryzyko związane z działalnością deweloperską

Ryzyko otoczenia ekonomicznego

Koniunktura na rynku nieruchomości jest bardzo silnie powiązana z sytuacją na rynku finansowym, w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych. Ewentualny wzrost inflacji i stóp procentowych może znacznie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. Działalność w branży deweloperskiej powoduje ponadto, iż poziom przychodów jest w dużym stopniu powiązany z ogólną koniunkturą gospodarczą, ponieważ popyt na mieszkania i inne nieruchomości jest silnie skorelowany z poziomem dochodów gospodarstw domowych oraz popytem inwestycyjnym przedsiębiorstw (popyt inwestycyjny stanowi najbardziej zmienny komponent produktu krajowego brutto). Istnieje zatem ryzyko spadku sprzedaży nieruchomości lokalowych, co może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Ryzyko prawne

Zagrożenie dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. stanowi wciąż duża niestabilność systemu prawnego w Polsce. Obowiązujący system prawa posiada luki i sprzeczności aksjologiczne i logiczne. Dotyczy to zarówno stanowienia prawa jak i jego stosowania oraz przestrzegania. Niestabilność i niejasność wielu przepisów prawnych skutkuje rozbieżnością interpretacyjną w praktyce stosowania prawa lub też kontrowersji w doktrynie. Niedostateczne jak i nadmierne uregulowania prawne mogą istotnie utrudnić prowadzenie działalności gospodarczej, a tym samym ograniczyć przewidywalność osiągniętych wyników finansowych.

Ryzyko administracyjno-budowlane

Zawiłe i skomplikowane regulacje polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne (np. pozwolenie na budowę) niezgodnie z prawem, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie takich decyzji może spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji, a tym samym wyniku finansowego inwestora.

Ryzyko wzrostu cen materiałów i usług budowlanych

Inwestycje budowlane realizowane są z wykorzystaniem znacznej ilości materiałów budowlanych, których ceny uzależnione są od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Konieczność ewentualnej partycypacji z wykonawcą we wzroście kosztów realizowanych inwestycji spowodowałaby obniżenie rentowności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Ryzyko błędnych decyzji w zakresie charakterystyk podjętych inwestycji budowlanych

Poczynienie błędnych założeń, co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądaných powierzchni mieszkań, ich standardu, czy ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali powodując tym samym pogorszenie sytuacji finansowej spółki i2 Development S.A. oraz jego Grupy Kapitałowej. Ryzyko to ma również związek ze zmieniającymi się opiniami społecznymi, co do wiarygodności firm deweloperskich, zwłaszcza po ogłoszeniu upadłości niektórych deweloperów.

Ryzyko związane z udziałem dostawców (podwykonawców)

Działalność Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. na rynku nieruchomości powoduje, że w przypadku ewentualnego niewywiązania się dostawców (podwykonawców inwestycji budowlanych) z zawartych z nią kontraktów, Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. może być narażona na roszczenia ze strony swoich odbiorców, w związku z niewywiązaniem się z zawartych z nimi umów. Ewentualne nagłe zerwanie współpracy z dotychczasowymi dostawcami lub podwykonawcami wiąże się z koniecznością znalezienia nowych partnerów, co może powodować przejściowe problemy z terminowością wywiązywania się Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. z zawartych umów. Ponadto, konieczność nawiązania współpracy z nowymi dostawcami lub podwykonawcami może skutkować przyjęciem nowych (gorszych) warunków finansowych.

Inne rodzaje ryzyka

Ryzyko towarzyszące transakcjom akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych

Potencjalni nabywcy akcji i2 Development S.A. powinni wziąć pod uwagę czynniki wysokiego ryzyka, towarzyszące transakcjom akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych. W skutek zmieniającej się relacji podaży i popytu na akcje poszczególnych spółek; krótkookresowych czynników spekulacyjnych; możliwości ograniczenia płynności transakcji zawieranych na giełdzie oraz ryzyka długotrwałej dekonunktury na rynku kapitałowym - ceny akcji mogą ulegać znacznym wahaniom, niezależnie od bieżącej pozycji rynkowej i finansowej i2 Development S.A. Powyższe ryzyka, związane z transakcjami na Giełdzie Papierów Wartościowych, odnoszą się do wszystkich notowanych spółek.

Ryzyko zmiany strategii rozwoju

Zachodzi ryzyko sprzedaży na rynku wtórnym akcji i2 Development S.A. przez dotychczasowych akcjonariuszy w rezultacie wystąpienia konfliktu interesów z tytułu powiązań kapitałowych, ekonomicznych i personalnych. W przypadku zbycia akcji przez dotychczasowych głównych akcjonariuszy może wystąpić ryzyko związane z możliwością zmiany strategii rozwojowej firmy, spowodowane wyznaczeniem przez ewentualnych nowych, znaczących akcjonariuszy, nowych kierunków działania Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Ryzyko utraty kontroli nad Emitentem oraz nad spółkami Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

W związku z udzielonymi kredytami oraz wyemitowanymi obligacjami nieruchomości będące istotnymi dla i2 Development S.A. oraz podmiotów w Grupie aktywami (trwałymi i obrotowymi), obciążone są hipotekami na ich zabezpieczenie. Tym samym istnieje ryzyko, że w przypadku trwałego zaprzestania spłaty zaciągniętych kredytów, bądź braku spłaty obligacji, nieruchomości należące do i2 Development S.A. oraz jego Grupy Kapitałowej, mogą zostać zajęte w celu zaspokojenia banków kredytujących lub obligatariuszy w przypadku emisji zabezpieczonych.

W przypadku niespłacenia kredytów zabezpieczonych zastawem rejestrowym na akcjach/udziałach istnieje ryzyko przejęcia objętych zastawem udziałów/akcji w wymienionych wyżej spółkach zależnych

(bezpośrednio bądź pośrednio) od i2 Development S.A. i ich całkowitego przejęcia, a tym samym utraty istotnych aktywów przez Grupę Kapitałową i2 Development S.A.

V. Podstawowe produkty i ich rynki zbytu

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w 2015 roku działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

- działalność deweloperska,
- działalność budowlana (generalne wykonawstwo budowlane),
- pozostała działalność.

Działalność deweloperska

Spółki celowe to spółki powołane do realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych lub realizacji określonego rodzaju usług na rzecz podmiotów Grupy – na realizację poszczególnej inwestycji jest otwierana nowa spółka celowa, bądź spółka, która obecnie nie prowadzi żadnej inwestycji (poprzednia inwestycja została zakończona).

Działalność budowlana

Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. realizuje usługi budowlane jako Generalny Wykonawca zarówno małych, jak i dużych budynków mieszkalnych. Wznoszone przez Spółkę obiekty charakteryzują się wysokim standardem wykonania oraz stosunkowo krótkim terminem realizacji prowadzonych inwestycji. Spółka korzysta z usług sprawdzonych podwykonawców, wykorzystując ich wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej. Spółka zatrudnia doświadczonych pracowników oraz kadrę techniczną posiadającą zarówno wiedzę praktyczną zdobytą podczas realizacji poprzednich inwestycji, jak i wiedzę teoretyczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania nowoczesnej i wyspecjalizowanej firmy budowlanej.

Pozostała działalność

W zakres pozostałej działalności wchodzi głównie: działalność architektoniczna, usługi księgowe, finansowe, kadrowo-płacowe oraz usługi najmu.

Jeśli chodzi o projekty architektoniczne dotyczące przebudowy, nadbudowy oraz budowy przedmiotowych budynków, realizowane są przez Biuro Projektowe Chamielec Architekci Sp. z o.o. Biuro projektowe stanowi zespół 25 architektów, którzy posiadają duże doświadczenie w tego typu projektach - zespół zrealizował dotąd ponad kilkadziesiąt projektów jako autorzy i współautorzy.

i2 Finanse Sp. z o.o. świadczy usługi księgowe, które głównie polegają na prowadzeniu ksiąg rachunkowych. Spółka świadczy również usługi kontrolingu finansowego. Powyższe usługi są świadczone głównie na potrzeby Grupy (z wyjątkiem Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego Sp. z o.o.). Ponadto Spółka świadczy wyżej wymienione usługi również dla podmiotów zewnętrznych. Dodatkowo Spółka zajmuje się rozliczaniem przepływów w Grupie.

Usługami najmu zajmują się spółki celowe, które są właścicielami nieruchomości komercyjnych.

W 2015 roku zostały wprowadzone do oferty następujące projekty deweloperskie bądź etapy projektów deweloperskich:

Inwestycja	Mieszkania wprowadzone do oferty w 2015 roku
Ogrody Jordanowskie	85
Bulwar Staromiejski:	0
Lofty Przy Fosie	56
Między Basztami	4
Na Kazamatach	63
Przy Ptasiej	72
Piękna 58	111
Osiedle Zodiak III	56
Suma:	447

Ogrody Jordanowskie

Kompleks trzech budynków w zabudowie wielorodzinnej położonych w południowo-zachodniej części miasta Wrocławia – na Oporowie. Projekt inwestycji zakłada utworzenie trzykondygnacyjnych budynków z garażami podziemnymi oraz 85 lokali mieszkalnych (o powierzchni od 22 m² do 83 m²; PUM 3.967 m²) z przynależnymi ogródkami, tarasami i balkonami. W budynkach zostaną zainstalowane cichobieżne windy zjeżdżające do poziomu -1. Na dzień 31 grudnia 2015 roku do sprzedaży pozostały 23 mieszkania.

Bulwar Staromiejski

Kompleks mieszkalno-usługowy położony jest przy pl. Jana Pawła II we Wrocławiu (nad Odrą, centrum miasta), gdzie w XVI wieku znajdował się bastion kleszczowy (jedyna tego typu fortyfikacja obronna w mieście). Na działce mieszczą się budynki po dawnym szpitalu. W planowanej inwestycji zmianie ulegnie zagospodarowanie terenu i jego funkcje. Tereny ze starodrzewem i zabytkowymi fortyfikacjami zostaną uzupełnione infrastrukturą obiektów małej architektury (takiej jak: ławki, fontanna, pergole, plac zabaw i nowe oświetlenie). Odtworzony zostanie fragment dawnego bastionu wraz z ekspozycją szczeliny przeciwlotniczej z okresu II Wojny Światowej oraz ulokowany kameralny amfiteatr.

Kompleks zakłada stworzenie zespołu 14 projektów deweloperskich o przeznaczeniu mieszkalno-biurowym (PUM 20.113 m², PUU 8.765 m²) wraz z usługami, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz podziemnymi miejscami postojowymi.

- Lofty przy fosie (BS) - budynek przerobiony zostanie na mieszkania w stylu loftów mieszkalnych z usługami w parterze. Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji do nowej funkcji poprzez budowę balkonów, miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont elewacji (PUM 2.458 m², PUU 846 m²; liczba mieszkań 54, liczba lokali usługowych 5). Na dzień 31 grudnia 2015 roku do sprzedaży pozostało 18 mieszkań i 5 lokali.
- Między Basztami (BS) – projekt przewiduje remont i przebudowę budynku z doszczegółowieniem jego funkcji na usługową (budynek mieszkaniowy z usługami w parterze). Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji przez miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji (PUM 148 m², liczba mieszkań 4; PUU 154 m², liczba lokali usługowych 2). Na dzień 31 grudnia 2015 roku do sprzedaży pozostały 4 mieszkania.
- Na Kazamatach (BS) – projekt przewiduje zmianę sposobu użytkowania budynku na funkcję mieszkalną (apartamentów do wynajęcia krótkoterminowego) wraz z usługami w kazamatach.

Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji do nowej funkcji poprzez budowę balkonów, miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji (PUM 2 .261 m², PUU 1.012 m²; liczba mieszkań 63, liczba lokali usługowych 7). Na dzień 31 grudnia 2015 roku do sprzedaży pozostały 53 mieszkania i 5 lokali.

Przy Ptasiej

Inwestycja położona jest w obrębie Placu Grunwaldzkiego Wrocławia oraz po drugiej strony ulicy zrealizowanego projektu deweloperskiego Grupy - Pomorska 44. Projekt zakłada budowę 3 budynków mieszkalnych o 3 kondygnacjach wraz z jednokondygnacyjnymi garażami podziemnymi. Na parterze będą mieścić się powierzchnie usługowe (ok. 307 m²), a pozostałe piętra będą pełnić funkcję mieszkalną (ok. PUM 2.012 m²). Na dzień 31 grudnia 2015 roku do sprzedaży pozostało 19 mieszkań i 4 lokale.

Piękna 58

Inwestycja położona jest w wrocławskiej dzielnicy Krzyki. Projekt przewiduje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (PUM ok. 5.574 m²) z parkingiem podziemnym. Na dzień 31 grudnia 2015 roku do sprzedaży pozostało 101 mieszkań.

Osiedle Zodiak III

To kolejny etap osiedla zlokalizowanego w wrocławskiej dzielnicy Krzyki, na osiedlu Wojszyce. Osiedle powstaje na bazie doświadczeń zebranych podczas realizacji projektów budowlanych Zodiak I i Zodiak II dla podmiotów powiązanych z panem Prezesem Andrzejem Kowalskim. Projekt deweloperski obejmuje 60 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (15 zespołów po 2 budynki; 56 lokali; PUM 4.224 m²). Dla każdego domu jednorodzinnego przewidziano dwa miejsca postojowe. Na pozostałe 4 lokale planowane jest uzyskanie pozwolenia na budowę w 2016 roku. Na dzień 31 grudnia 2015 roku do sprzedaży pozostało 46 lokali.

W 2015 roku zostały wprowadzone również do oferty następujące inwestycje komercyjne:

Twelve

Inwestycja położona jest w obrębie Starego Miasta Wrocławia, przy ul. Oławskiej 12. Projekt zakłada budowę 7-kondygnacyjnego budynku biurowo-usługowego (PUU 2.030 m²). Na parterze będą mieścić się powierzchnie usługowe, w podziemiach parking na 6 samochodów, a na pozostałych piętrach powstaną powierzchnie biurowe. Na dzień 31 grudnia 2015 roku do sprzedaży pozostało 9 lokali.

Bulwar Staromiejski – cały projekt deweloperski szerzej opisany powyżej:

- The Place (BS) – projekt przewiduje remont i przebudowę budynku biurowego z usługami w parterze. Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji przez miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji (PUU 733 m²; liczba lokali 8). Na dzień 31 grudnia 2015 roku do sprzedaży pozostało 9 lokali.
- Nowy Alexanderhaus (BS) – projekt przewiduje remont i przebudowę budynku biurowego z usługami w parterze. Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji przez miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji. Jest to 7-kondygnacyjny (PUU 2 784 m², liczba lokali 31) biurowiec klasy A. Parter obiektu będzie miał charakter usługowy, natomiast piętra zostaną przeznaczone na nowoczesne powierzchnie biurowe typu open-space. Nowy Alexanderhaus będzie budynkiem energooszczędnym. Ergonomiczny układ powierzchni,

dotatkowe doświetlenie, podłogi techniczne oraz podwieszane sufity pozwolą na dogodną aranżację przestrzeni. Na dzień 31 grudnia 2015 roku do sprzedaży pozostało 26 lokali.

Przychody ze sprzedaży Grupy i2 Development S.A. w 2015 roku

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży (tys. zł)	Udział w sprzedaży (%)
Działalność deweloperska	22.131,26	27,54
Działalność budowlana	51.232,59	63,76
Pozostała działalność	6.991,39	8,70
RAZEM	80.355,24	100
<i>Wyłączenia konsolidacyjne</i>	26.150,67	-
Przychody ze sprzedaży po wyłączeniach Grupy	54.204,57	-

Zysk/strata przed opodatkowaniem Grupy i2 Development S.A. w 2015 roku

Sfera działalności	Zysk/straty z działalności operacyjnej (tys. zł)	Udział w zysku/stracie ogółem (%)
Działalność deweloperska	593,65	11,80
Działalność budowlana	-3.485,72	-69,28
Pozostała działalność	7.923,34	157,48
WYNIK BRUTTO	5.031,27	100
<i>Wyłączenia konsolidacyjne</i>	-11.763,64	-
ZYSK NETTO	16.794,91	

Główne rynki zbytu Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Spółka i2 Development S.A. oraz spółki od niej zależne w 2015 roku działały głównie na rynku krajowym. Na rynku zagranicznym działa spółka i2 Development S.a.r.l. oraz i2 Investments SCSp, których siedziba znajduje się w Luksemburgu. Głównym przedmiotem obu spółek jest nabywanie i posiadanie udziałów – administracja, rozwój i zarządzanie tymi udziałami.

Nabywcą usług deweloperskich oraz zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi i usługowymi, są krajowe i zagraniczne osoby fizyczne oraz prawne. Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku działalność deweloperska prowadzona była poprzez spółki należące do Grupy: we Wrocławiu.

W zakresie działalności budowlano-montażowej głównym obszarem działania Grupy i2 Development S.A. jest Wrocław.

VI. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

1. W dniu 20 marca 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Bankiem PKO BP S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny oraz kredyt na VAT) na łączną kwotę 5.801.286 zł (kredyt inwestycyjny w kwocie 5.501.286 zł; kredyt na VAT w kwocie 300.000 zł). Termin ostatecznej spłaty kredytów: 28 grudnia 2016 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 28 lutego 2016 roku dla kredytu na VAT.
2. W dniu 6 maja 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z mBank Hipoteczny S.A. umowę kredytu na kwotę 12.340.000 zł. Termin ostatecznej spłaty kredytu określony został na dzień 20 lutego 2019 roku.
3. W dniu 8 maja 2015 roku spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarł z mBank S.A. dwie umowy wraz z późniejszymi zmianami (o finansowanie w rachunku bieżącym oraz o kredyt odnawialny) na łączną kwotę 4.000.000 zł. Termin ostatecznej spłaty wynosi odpowiednio: 31.08.2016 roku dla kredytu w rachunku bieżącym oraz 30 września 2016 roku dla kredytu odnawialnego.
4. W dniu 16 czerwca 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z mBank Hipoteczny S.A. umowę kredytu na kwotę 2.550.000 euro. Termin ostatecznej spłaty kredytu określony został na dzień 20 czerwca 2032 roku.
5. W dniu 11 sierpnia 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny oraz kredyt na VAT) na łączną kwotę 13.865.000 zł (kredyt inwestycyjny w kwocie 13.015.000 zł; kredyt na VAT w kwocie 850.000 zł). Termin ostatecznej spłaty kredytów: 31 października 2017 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 31 marca 2016 roku dla kredytu na VAT.
6. W dniu 29 października 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z mBank Hipoteczny S.A. umowę kredytu na kwotę 114.000.000 zł. Termin ostatecznej spłaty kredytu określony został na dzień 20 października 2027 roku.
7. W dniu 18 listopada 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Bankiem PKO BP S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny oraz kredyt na VAT) na łączną kwotę 7.897.830 zł (kredyt inwestycyjny w kwocie 7.197.830 zł; kredyt na VAT w kwocie 700.000 zł). Termin ostatecznej spłaty kredytów: 28 grudnia 2017 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 28 sierpnia 2017 roku dla kredytu na VAT.

Po dniu bilansowym (tj. 31 grudnia 2015 roku) zostały zawarte następujące, istotne umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji finansowej Grupy i2 Development S.A.:

1. W dniu 29 lutego 2016 roku spółka i2 Development S.A. (Emitent) z siedzibą we Wrocławiu, wyemitowała 10.000 obligacji serii A o wartości nominalnej jednej obligacji 1.000 zł, co daje kwotę 10.000.000 zł. Dzień wykupu obligacji, to: 28 lutego 2019 roku. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji zostały w całości wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej.
2. 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 zł (kredyt inwestycyjny w kwocie 18.940.122,00 zł; kredyt na VAT w kwocie 500.000 zł). Termin ostatecznej spłaty kredytów: 31 sierpnia 2018 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 30 czerwca 2018 roku dla kredytu na VAT.

Znaczące umowy pożyczek zostały opisane w punkcie VIII niniejszego sprawozdania.

VII. Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach

Kredyty (aktywne) zaciągnięte w 2015 roku:

Kredyty zaciągnięte w 2015 roku zostały opisane w pkt. VI. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. Głównymi zabezpieczeniami kredytów inwestycyjnych oraz kredytów na VAT są: hipoteka na nieruchomości będącej przedmiotem inwestycji, cesja wierzytelności z polis ubezpieczenia nieruchomości obciążonych w/w hipotekami oraz weksle własne in blanco, bądź poręczenia podmiotów powiązanych.

Pożyczki występujące w Grupie nie są w jakikolwiek sposób zabezpieczone.

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 25.941,37 tys. zł, w tym:

- kredyty długoterminowe: 6.285,21 tys. zł,
- kredyty krótkoterminowe: 19.656,16 tys. zł,

Kredyty spłacone w 2015 roku:

- kredyt zaciągnięty przez i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Kniaziewiczza 16 na kwotę 5.767,60 tys. zł został w całości spłacony w czerwcu 2015 roku (termin spłaty kredytu wynikający z umowy kredytowej to: 20 czerwca 2016 roku).

W 2015 roku Grupa dokonała spłaty kredytów na łączną kwotę 7.689,04 tys. zł.

Pożyczki zaciągnięte w 2015 roku:

W koniec 2015 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A posiadała zaciągnięte pożyczki na łączną kwotę 60.856,00 tys. zł, z czego:

- zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych: 49.361,91 tys. zł,
- zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych: 11.494,09 tys. zł.

VIII. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach, objętych obligacjami i nabytymi wekslami

Pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2015 roku saldo pożyczek wewnątrz Grupy wynosiło:

- pożyczki otrzymane w kwocie 161.164,20 tys. zł,
- pożyczki udzielone w kwocie 100.082,57 tys. zł.

Łączne saldo pożyczek udzielonych na zewnątrz Grupy na dzień 31 grudnia 2015 wynosiło 412,03 tys. zł w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 202,41 tys. zł,
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 209,62 tys. zł.

Poręczenia i gwarancje

Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2015 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez i2 Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

W dniu 6 maja 2015 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia stanowiącą Załącznik nr 19 do umowy Kredytu nr 15/0018 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Ogrody Jordanowskie” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S.A – dawniej Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A.) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających Umowy Wsparcia określonych w § 6 Umowy ust. 1 i 2 tj., zwiększenia wkładu własnego w sytuacji gdy Budżet Projektu zostanie przekroczony oraz uregulowania z własnych środków ewentualnej niedopłaty w rozliczeniu z Generalnym Wykonawcą lub innymi wykonawcami, w przypadku przekroczenia Budżetu Projektu i braku wystarczających środków z Kredytu w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą tj. 797.000,00 zł (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych) wraz z możliwością wystąpienia o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia 20 stycznia 2021 roku i w związku z powyższym złoży odpowiednie oświadczenie w formie aktu notarialnego i przedłoży je w Banku przed uruchomieniem Kredytu.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 12.340.000,00 zł. Saldo kredytu na dzień 31 maja 2016 roku wynosi 7.279.720,75 zł.

Poręczenia według prawa cywilnego udzielone przez i2 Development S.A. w celu zabezpieczenia kredytów spółki i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp. k.:

- odnawialnego w kwocie 700.000 zł udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092B z dnia 11 sierpnia 2015 roku wraz z późniejszymi zmianami,

oraz

- nieodnawialnego w kwocie 13.015.000 zł udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092A z dnia 11 sierpnia 2015 roku,

ww. poręczenia ważne min. do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz po przedłużeniu polisy ubezpieczeniowej na sumę ubezpieczenia równą wycenie nieruchomości zaakceptowanej przez bank kredytu.

Poręczenie wekslowe do kwoty:

- jednym z zabezpieczeń posiadanego kredytu (kredyt w rachunku bieżącym, nr umowy kredytowej 09/070/15/Z/VV na kwotę 2.000.000 zł) przez Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o. o. jest weksel in blanco, wystawiony przez KPB Sp. z o. o., awalowany przez i2 Development S.A. (dawniej Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A.),

- jednym z zabezpieczeń posiadanego kredytu (kredyt odnawialny, nr umowy kredytowej 09/073/15/Z/LI na kwotę 2.000.000 zł) przez Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. jest weksel *in blanco*, wystawiony przez Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o., awalowany przez i2 Development S.A. (dawniej Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A.).

Zobowiązania warunkowe stanowiące zabezpieczenie otrzymanych kredytów

Zabezpieczenia otrzymanych kredytów zostały opisane w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. w punkcie VII „Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach” oraz w nocie 33 „Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery

dłużne” Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

Obligacje zabezpieczone wyemitowane przez spółki z Grupy i2 Development S.A. po dniu bilansowym

W dniu 29 lutego 2016 roku zostały wyemitowane obligacje serii A na kwotę 10.000.000 zł przez i2 Development S.A. z terminem wykupu przypadającym na 28 lutego 2019 roku.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- poręczenie udzielone przez i2 Development Sp. z o.o. P2 s.k.a. do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wszystkich obligacji – poręczenie zostało udzielone do dnia 28 lutego 2020 roku.
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A. (Emitent) na rzecz obligatariuszy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela na rzecz administratora zabezpieczeń – firma BSWW TRUST Sp. z o.o.,
- podporządkowanie pożyczek.

IX. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe

Grupa kapitałowa i2 Development S.A. nie zawierała istotnych transakcji z/pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.

X. Emisje papierów wartościowych przez spółki należące do Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. oraz opis wykorzystania wpływów z emisji

Emisje akcji i2 Development S.A.

30 marca 2016 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny Spółki i2 Development S.A.

W kwietniu 2016 roku miała miejsce emisja akcji B na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji dla Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych:

- Rozpoczęcie subskrypcji: 14 kwietnia 2016 r.
- Zakończenie subskrypcji: 19 kwietnia 2016 r.

Przydział akcji inwestorom indywidualnym i inwestorom instytucjonalnym nastąpił 21 kwietnia 2016 r.

Przedmiotem subskrypcji było 2.000.000 akcji serii B Spółki.

Liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży:

- Inwestorom przydzielono łącznie 1.700.000 akcji serii B Spółki,
- Inwestorom indywidualnym przydzielono 200.000 akcji serii B Spółki,
- Inwestorom instytucjonalnym przydzielono łącznie 1.500.000 akcji serii B Spółki.

Akcje serii B były obejmowane po cenie 20 zł za jedną akcję.

W ramach Oferty akcje serii B przydzielono 196 inwestorom, w tym w osobnych transzach:

- 177 inwestorom indywidualnym,
- 19 inwestorom instytucjonalnym.

Wartość przeprowadzonej Oferty wyniosła 34.000.000 zł. Środki pozyskane z emisji zostaną zagospodarowane zgodnie z celami wykorzystania środków z emisji uwzględnionych w prospekcie emisyjnym.

Podniesienie kapitału o kwotę 1.700.000 zł (emisja akcji serii B) zostało zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 13 maja 2016 roku.

Wykorzystanie środków z emisji akcji na dzień publikacji raportu

Celem przeprowadzenia emisji akcji przez jednostkę dominującą - i2 Development S.A. - było pozyskanie środków finansowych niezbędnych do realizacji planu rozwoju Grupy, które zostaną przeznaczone na:

Kwota do 10 mln zł przekazana zostanie na majątek obrotowy spółki i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. realizującej projekt „Bulwar Staromiejski” w II kw. 2016 roku – środki te mają zapewnić optymalizację realizacji projektu, w tym możliwość wcześniejszego wykonywania prac budowlanych i opłacania faktur za wykonywane prace (które zostaną refinansowane z kredytu). Spółka chce zapewnić sobie wystarczającą płynność i wypłacalność przy maksymalnej optymalizacji czasu realizacji projektu.

Bulwar Staromiejski to kompleks mieszkalno-usługowy położony przy pl. Jana Pawła II we Wrocławiu (nad Odrą, centrum miasta). Na działce mieszczą się budynki po dawnym szpitalu. W planowanej inwestycji zmianie ulegnie zagospodarowanie terenu i jego funkcje. Kompleks zakłada stworzenie zespołu 14 projektów deweloperskich o przeznaczeniu mieszkalno-biurowych (PUM 20.113 m², PUU 8.765 m²) wraz z usługami kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz podziemnymi miejscami postojowymi. Całkowita wartość projektu wynosi ok. 120 mln zł. Budowa budynków zostanie sfinansowana ze środków zewnętrznych z kredytu bankowego. Planowany termin zakończenia budowy całego kompleksu to IV kw. 2018 roku. Działka pod tę inwestycję została w całości opłacona ze środków pochodzących z pożyczki – 35,8 mln zł.

Dofinansowanie innych inwestycji w postaci m.in. nabycia gruntu oraz wymaganego wkładu własnego (niezbędnego do uruchomienia kredytu inwestycyjnego) pod projekt deweloperski „Ogrody Jordanowskie (Etap II)” (działka nr 1/8 przy ul. Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu) oraz dofinansowanie inwestycji w trakcie jej realizacji w łącznej wysokości do 10 mln zł. Emitent planuje, iż kwota ta zostanie rozdysponowana: do 7,9 mln zł na nabycie gruntu (II kw. lub III kw. 2016 roku), a do 2,1 mln zł (II kw. lub III kw. 2016 roku), na wkład własny do uruchomienia kredytu inwestycyjnego.

Ogrody Jordanowskie II - projekt przewiduje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (PUM ok. 15.500 m²) z parkingami podziemnymi. W dniu 1 września 2015 roku została podpisana przedwstępna umowa kupna działki nr 1/8 przy ul. Ibn Siny Awicenny z ustaloną ceną nabycia w kwocie 10 mln zł. Na Datę Prospektu Spółka zapłaciła już za działkę 2,1 mln zł, a pozostała część ceny nabycia zostanie uregulowana przed zawarciem umowy przyrzeczonej – zawartej nie później niż do dnia 30 sierpnia 2016 roku. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II lub III kw. 2016 roku. Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2018 roku. Budowa budynków zostanie finansowana ze środków zewnętrznych pochodzących z kredytu bankowego. Całkowita wartość projektu wynosi ok. 55 mln zł.

Dofinansowanie inwestycji w postaci m.in. wymaganego wkładu własnego (niezbędnego do uruchomienia kredytu inwestycyjnego) pod projekt deweloperski „Księcia Witolda” (działka nr 48/3 i 48/4, 48/6 przy ul. Księcia Witolda 46 i 48-50 we Wrocławiu) oraz dofinansowanie inwestycji w trakcie jej realizacji w łącznej wysokości do 8 mln zł. Emitent planuje, iż uzupełnienie wkładu własnego nastąpi w II kw. 2016 roku a dofinansowanie inwestycji w trakcie jej realizacji do II kw. 2018 roku.

Spółka zależna – i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp. k. podpisała już umowę kupna wyżej wymienionego gruntu w dniu 28 sierpnia 2015 roku w cenie nabycia 10,3 mln zł – w całości opłacona.

Projekt przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (PUM ok. 8.400 m²) z usługami w parterze (PUU ok. 5.700 m²) i garażem. Znajdujący się na nieruchomości zabytkowy spichlerz zostanie przeznaczony na usługi. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II kw. 2016 roku. Planowany termin zakończenia budowy to II kw. 2018 roku. Budowa budynku zostanie finansowana ze środków zewnętrznych z kredytu bankowego. Całkowita wartość tego projektu deweloperskiego wynosi ok. 51 mln zł.

Dofinansowanie inwestycji w postaci m.in. nabycia gruntu, uzupełnienie wymaganego wkładu własnego (niezbędnego do uruchomienia kredytu inwestycyjnego) pod projekt deweloperski „Piękna” (działka nr 13/12 przy ul. Pięknej 58 we Wrocławiu) oraz dofinansowanie inwestycji w trakcie jej realizacji w łącznej wysokości do 9 mln zł. Emitent planuje, iż uzupełnienie wymaganego wkładu własnego nastąpi w II kw. 2016 roku, zapłata pozostałej kwoty za grunt w II lub III kw. 2016 roku a dofinansowanie inwestycji w trakcie jej realizacji w terminie do IV kw. 2017 roku.

Spółka zależna – i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k. podpisała umowę kupna wyżej wymienionego gruntu w dniu 20 października 2015 roku (szczegółowo umowa została opisana w rozdziale „Opis działalności Spółki” podtytuł „Istotne umowy sprzedaży”) oraz wpłaciła już zadatek w wysokości 0,5 mln zł, pierwszą ratę w wysokości 0,5 mln zł oraz drugą ratę w wysokości 0,5 mln zł. Na Datę Prospektu do zapłaty pozostało 2,3 mln zł. Na wyżej wymienionym gruncie Grupa przewiduje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (PUM ok. 5.574 m²) z parkingiem podziemnym. Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2017 roku Budowa budynków zostanie finansowana ze środków zewnętrznych z kredytu bankowego. Całkowita wartość tego projektu deweloperskiego wynosi ok. 34 mln zł.

Dofinansowanie inwestycji w postaci m.in. wymaganego wkładu własnego (niezbędnego do uruchomienia kredytu inwestycyjnego) pod projekt deweloperski „Legnicka” (działka gruntu nr 6 przy ul. Przedmiejskiej nr 2 i Legnickiej nr 43 we Wrocławiu) oraz dofinansowanie inwestycji w trakcie jej realizacji w łącznej wysokości do 11 mln zł. Emitent planuje, iż uzupełnienie wymaganego wkładu własnego nastąpi w II kw. 2016 roku a dofinansowanie inwestycji w trakcie jej realizacji w terminie do IV kw. 2017 roku.

Projekt przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (PUM ok. 10.165 m²) z usługami w parterze (PUU ok. 1 598 m²) i garażem podziemnym. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II kw. 2016 roku. Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2017 roku. Na Datę Prospektu została podpisana (3 lutego 2015 roku) przedwstępna umowa kupna działki nr 6 przy ul. Przedmiejskiej 2 i Legnickiej 43 we Wrocławiu z określoną ceną nabycia w kwocie 9,7 mln zł. Z powyższej kwoty zostało już zapłacone 0,5 mln zł, a reszta zostanie uregulowana w terminie 18 miesięcy od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Budowa budynku zostanie finansowana ze środków zewnętrznych z kredytu bankowego. Całkowita wartość tego projektu deweloperskiego wynosi ok. 38 mln zł.

Kwota do 10 mln zł przekazana zostanie na majątek obrotowy spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. (w skrócie: KPB Sp. z o.o.) będącej Generalnym Wykonawcą wszystkich projektów w Grupie. Na dzień 29 lutego 2016 roku KPB Sp. z o.o. posiada podpisanych 8 umów o generalne wykonawstwo na łączną kwotę 177,5 mln zł. Środki pochodzące z emisji mają usprawnić terminowe regulowanie zobowiązań na rzecz podwykonawców – obecnie KPB Sp. z o.o. jest uzależniona od terminu płatności otrzymany od inwestorów, pochodzących z kredytów bankowych.

Pozyskane środki zostaną wykorzystane bezpośrednio przez spółkę lub zostaną przekazane przez spółkę do jej spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w formie wpłat podwyższających kapitał zakładowy tych spółek, dopłat lub pożyczek. Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone wykorzystają wpływy z emisji nowych akcji przekazane przez spółkę zgodnie z celami przyjętymi przez spółkę w zakresie wykorzystania tych funduszy.

Do czasu pełnego wykorzystania wpływów z emisji, zgodnie z planami w tym zakresie, emitent będzie lokować środki w bezpieczne instrumenty finansowe, tj. lokaty bankowe, bony skarbowe oraz obligacje Skarbu Państwa, gwarantowane papiery dłużne przedsiębiorstw.

W przypadku, gdy uzyskane wpływy z emisji będą wyższe niż niezbędne do realizacji planowanych projektów, emitent podejmie dodatkowe działania w celu szybszego rozwoju na rynku deweloperskim, w szczególności przeznaczy środki na zakup gruntów w celu realizacji nowych projektów budowlanych lub przeznaczy środki na kapitał obrotowy.

Gdyby wpływy z emisji były niższe, niż niezbędne do realizacji planowanych projektów, emitent rozważy wszelkie istniejące uwarunkowania i możliwości do podjęcia ostatecznych decyzji inwestycyjnych, w tym możliwość zaciągnięcia kredytu, wyemitowania obligacji korporacyjnych oraz wydłużenia w czasie realizacji planów biznesowych.

Emitent zastrzega sobie możliwość zmiany celów emisji, w przypadku gdyby realizacja niektórych celów okazała się niemożliwa lub niecelowa, bądź wystąpiłyby nieprzewidziane zjawiska, których zaistnienie w świetle zakładanych celów emisji mogłoby negatywnie wpłynąć na działalność Grupy. Ponadto emitent nie jest w stanie wykluczyć, że zakładane przez emitenta na Datę Prospektu cele emisji nie ulegną zmianie. Informacja o zmianie celów emisji zostanie przekazana do publicznej informacji niezwłocznie po powzięciu ewentualnej decyzji przez Zarząd Spółki w tym zakresie w formie raportu bieżącego lub aneksu do prospektu.

Emisje obligacji i2 Development S.A.

Symbol emisji	Wartość nominalna obligacji w tys. zł	Data emisji obligacji	Data wykupu obligacji
Obligacje serii A	10.000	29.02.2016 r.	28.02.2019 r.

Celem emisji obligacji było pozyskanie środków finansowych, które w całości zostały wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej.

Wykorzystanie środków z emisji obligacji na dzień publikacji raportu

Środki z emisji zostały wykorzystane zgodnie z celem emisji – finansowanie działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej Emitenta (i2 Development S.A.).

XI. Opis głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. w 2015 roku

W trakcie 2015 roku nie dokonano istotnych lokat (inwestycji) kapitałowych.

XII. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi w raporcie za 2015 roku, a prognozami wyników za dany okres

Grupa nie publikowała prognoz finansowych dotyczących wyników na rok 2015.

XIII. Zarządzanie zasobami finansowymi

Źródła kapitałów Grupy i2 Development S.A. przedstawiono w poniższych tabelach.

Źródła kapitałów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. (w tys. zł):

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Pasywa razem	340.321,49	18.321,44
Kapitał własny, w tym:	202.250,99	-148,55
Kapitał podstawowy	8.000,00	405,00
Kapitał zapasowy	0,42	0,42
Akcje własne	0	0
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	0,00	0
Pozostałe kapitały rezerwowe	178.011,00	0
Zyski zatrzymane/niepokryte straty	-553,97	-480,01
Wynik okresu bieżącego	16.794,91	-73,96
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-1,36	0
Udziały niekontrolujące	0	0

Struktura zobowiązań Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	138.070,49	18.469,99
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	56.979,65	3.487,53
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	6.285,21	3.307,01
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
- Pozostałe zobowiązania	50.694,44	180,52
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	76.007,27	14.982,46
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15.634,12	7.285,37
- Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym	60.373,15	0
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	10.047,55	0
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	19.656,16	5.996,30
Pozostałe zobowiązania	30.669,44	1.700,79

Struktura finansowania działalności Grupy, jak również jej płynność finansowa, ulegały w analizowanym okresie zmianom. Przedstawia to poniższa tabela.

Wskaźniki zadłużenia i płynności finansowej Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
1) Wskaźnik ogólnego zadłużenia ¹	0,41	1,01
2) Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych ²	0,68	-124,34
3) Wskaźnik płynności I stopnia ³	3,04	0,87
4) Wskaźnik płynności II stopnia ⁴	0,24	0,72
5) Wskaźnik płynności III stopnia ⁵	0,17	0,29

- 1) zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa ogółem
- 2) zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitały własne
- 3) aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe
- 4) (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe
- 5) (aktywa obrotowe – zapasy – należności krótkoterminowe) / zobowiązania krótkoterminowe

XIV. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Analizując sytuację branży w której działa, Zarząd jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej i2 Development S.A. dostrzega potencjalne zagrożenia dla realizacji zamierzeń inwestycyjnych i podejmuje działania mające na celu ich usuwanie lub niwelowanie ich oddziaływania. Na bieżąco monitorowana jest sytuacja na rynkach finansowych i tendencje zmian w polityce kredytów hipotecznych mające wpływ na wzrost lub spadek popytu na lokale mieszkalne.

W celu minimalizacji ryzyka rynkowego, Grupa podchodzi ostrożnie i selektywnie w stosunku do nowych projektów. Elastycznie dostosowuje się do wymogów instytucji finansowych poprzez etapowanie inwestycji i zmniejszanie ich skali w krótkim okresie. Bardzo istotna jest ocena rentowności projektów i szukanie możliwości optymalizacji kosztowych.

Grupa i2 Development S.A. dokłada szczególnych starań, aby realizować przyjęte plany sprzedaży m.in. poprzez kontynuowanie promocji cieszących się aprobatą klientów, jak również wprowadzanie nowych promocji, dostosowanych do ich oczekiwań. Stosowany od początku działalności system płatności (10/90) zapewnia klientom bezpieczeństwo transakcji, który polega na początkowej wpłacie 10% wartości nabywanej nieruchomości, a dopiero po uzyskaniu pozwolenia na użytkownię i podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości na nabywcę na wpłacie pozostałych 90% wartości nieruchomości.

XV. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A. za 2015 rok

W trakcie 2015 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które mogłyby mieć wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A.

XVI. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy i2 Development S.A. oraz opis perspektyw rozwoju Grupy. Informacja o osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju.

Działalność Grupy jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą kraju. Na wynik finansowy Grupy mają wpływ takie czynniki zewnętrzne jak:

- wielkość PKB – sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy. Działalność Grupy jest uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości. Koniunktura ta jest natomiast powiązana z sytuacją na rynku finansowym, a w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych. Ewentualny wzrost inflacji i stóp procentowych może zdecydowanie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy,
- dostępność gruntów pod nowe projekty - źródłem przyszłych przychodów (głównych) Grupy jest jej zdolność skutecznego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach (bądź pozyskiwanie ich na bardziej oddalone w terminie przedsięwzięcia deweloperskie), po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim. Zarząd jednostki dominującej kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod przyszłe inwestycje, dzięki czemu Grupa posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność co najmniej na najbliższe dwa lata,
- dostępność kredytów hipotecznych – w związku ze zmianą Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego od 2015 roku obowiązkowy był wkład własny na poziomie 10% wartości nieruchomości, zaś od 2016 roku wymagany wkład własny wzrósł do 15%. Natomiast w 2017 roku obowiązkowy wkład własny osiągnie docelowy poziom 20%. Podwyższanie wymaganego udziału wkładu własnego może stopniowo zmniejszać dostępność kredytów hipotecznych oraz skłaniać osoby dysponujące niższymi środkami do odłożenia decyzji o zakupie lub kupnie tańszego/mniejszego lokalu. Niesie to za sobą ryzyko zmniejszenia średniej wartości oraz liczby transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Należy mieć jednak na uwadze, że w praktyce możliwe jest wniesienie 10% wkładu własnego i pokrycie pozostałego wymaganego wkładu własnego zgodnie z rekomendacją np. z pomocą blokady środków na rachunku bankowym lub indywidualnym koncie emerytalnym, bądź polisy ubezpieczeniowej, poziom stóp procentowych - prowadzenie działalności deweloperskiej związane jest najczęściej z pozyskiwaniem zewnętrznego finansowania na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych – zazwyczaj z wykorzystywaniem kredytów bankowych. W związku z tym Grupa narażona jest na zmiany w poziomie stóp procentowych, które mają wpływ na wysokość ponoszonych przez Grupę kosztów – oprocentowania zaciągniętych kredytów.

Grupa w zakresie działalności nie prowadzi szeroko pojętych badań.

XVII. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową i2 Development S.A.

W trakcie 2015 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą.

XVIII. Umowy zawarte między i2 Development S.A. a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.

Umowy zawarte między i2 Development S.A. a osobami zarządzającymi i nadzorującymi Spółką nie przewidują rekompensat w przypadku rezygnacji czy zwolnienia danej osoby z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.

XIX. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale i2 Development S.A.

Zestawienie wynagrodzeń z tytułu umowy o pracę, za posiedzenia Rady Nadzorczej i Członków Zarządu za 2015 rok (w tys. zł):

i2 Development S.A.			Pozostałe spółki z Grupy i2 Development S.A.			
<i>Wynagrodzenie z tyt. umowy o pracę</i>	<i>Wynagrodzenie za posiedzenia Zarządu/Rady Nadzorczej</i>	<i>Pozostałe*</i>	<i>Wynagrodzenie z tyt. umowy o pracę</i>	<i>Wynagrodzenie za posiedzenia Zarządu/Rady Nadzorczej</i>	<i>Pozostałe*</i>	<i>Razem</i>
0	0	973,00	182,00	0	459,00	1614,00

* w pozycji pozostałe ujęto wynagrodzenia z tyt. powołania

Program motywacyjny w i2 Development S.A.:

Nie dotyczy.

XX. Akcje i udziały spółek z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących. Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych

Określenie łącznej liczby, wartości nominalnej akcji w spółce i2 Development S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących spółką i2 Development S.A. na dzień 24 maja 2016 roku.

Posiadacz akcji	Łączna liczba akcji	Łączna wartość nominalna akcji (zł)
Galtoco Investments Limited	3.640.000	3.640.000,00
Acico Investments Limited	3.640.000	3.640.000,00
Pozostali akcjonariusze	2.420.000	2.420.000,00
Suma:	9.700.000	9.700.000,00

Informacja o nabyciu akcji własnych:

Spółka i2 Development S.A. nie nabywała akcji własnych.

XXI. Umowy w wyniku, których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy spółek z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Brak takich umów.

Jednak zgodnie z dokonaniem przydziału Akcji Oferowanych przez i2 Development S.A. (Emitent) w związku z ofertą publiczną akcji przeprowadzoną na podstawie prospektu emisyjnego i2 Development S.A. zatwierdzonego dnia 30 marca 2016 roku decyzją Komisji Nadzoru Finansowego, Zarząd Emitenta dokonał przydziału 1.700.000 Akcji Oferowanych serii B (200 Akcji Oferowanych zostało przydzielonych inwestorom indywidualnym, 1.500.000 Akcji Oferowanych zostało przydzielonych inwestorom instytucjonalnym).

Po uwzględnieniu powyższych informacji akcjonariat prezentuje się w następujący sposób:

Posiadacz akcji	Łączna liczba akcji	Ilość udziałów (%)
Galtoco Investments Limited	3.640.000	37,5
Acico Investments Limited	3.640.000	37,5
Pozostali akcjonariusze	2.420.000	25,0
Suma:	9.700.000	100

XXII. Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do spółek z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Nie występują w spółce i2 Development S.A. i spółkach z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

XXIII. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Nie występują w spółce i2 Development S.A. i spółkach z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

XXIV. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych spółek z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. oraz w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje spółek z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Nie występują w spółce i2 Development S.A. i spółkach z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

XXV. Informacje o podmiocie uprawnionym do przeglądu i badania sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego i2 Development S.A. oraz sprawozdań finansowych spółek z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Przegląd i badanie Jednostkowego i Skonsolidowanego Sprawozdania finansowego i2 Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku przeprowadziła pani Luiza Berg.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku i dnia 31 grudnia 2014 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi (w tysiącach złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
Obowiązkowe badanie rocznego Sprawozdania Finansowego Spółki oraz Skonsolidowanego Sprawozdania wg MSSF	15.000,00	0
Inne usługi poświadczające - Przegląd Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	0	7.000,00
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Pozostałe usługi	297.528,80	0
Razem	312.528,80	7.000,00

Spośród spółek Grupy i2 Development S.A. badaniu i przeglądowi podlegają: i2 Development S.A.

XXVI. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. w 2015 roku lub których wpływ jest możliwy w następnych latach

W 2015 roku brak ważniejszych zdarzeń mających znaczący wpływ na działalność oraz wynik finansowy Grupy. W 2016 roku ważnym zdarzeniem mającym wpływ na wynik finansowy Grupy w następnych latach była emisja akcji i2 Development S. A. – szczerzej została opisana w pkt. X niniejszego sprawozdania.

Wrocław, dnia 2 czerwca 2016 roku

Andrzej Kowalski

Prezes Zarządu

Marcin Misztal

Wiceprezes Zarządu

Opinia i raport

niezależnego biegłego rewidenta
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy
od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

i2DEVELOPMENT

Grupa Kapitałowa „i2 Development” S.A.
ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA dla Akcjonariuszy „i2 Development” S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A., zwana dalej „Grupą”, dla której jednostką dominującą jest „i2 Development” S.A. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Szewskiej 8 (50-122 Wrocław), na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej (skonsolidowany bilans sporządzony) na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 340.321.494,38 zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej (skonsolidowany rachunek zysków i strat) za rok obrotowy od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący zysk netto w kwocie 16.794.907,27 zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1.773.159,78 zł;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitałów własnych Grupy Kapitałowej o kwotę 202.399.546,65 zł;
- informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy odpowiedzialny jest Zarząd jednostki dominującej.

Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dziennik Ustaw z dnia 11 marca 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy z 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 roku nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami);
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A., obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku;
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania skonsolidowanego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową oraz postanowieniami statutu jednostki dominującej.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Jednostki Dominującej Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A. z działalności sporządzonym za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności są zgodne ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Informacje wynikające ze sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej uwzględniają odpowiednie postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z dnia 28 stycznia 2014 roku poz. 133).

Wrocław, dnia 2 czerwca 2016 roku



Luiza Berg
Biegły Rewident
nr ewid. 10898

Przeprowadzający badanie:

w imieniu BONA FIDE Luiza Berg, doradztwo, audyt

podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych - nr w rejestrze 3819

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Opolska 123 A/2

Raport z badania sprawozdania finansowego

za rok obrotowy
od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

i2 DEVELOPMENT

„i2 Development” S.A.
ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław

Spis treści	
I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	7
1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą	7
1.1. Nazwa i forma prawna	7
1.2. Siedziba jednostki dominującej	7
1.3. Przedmiot działalności jednostki dominującej	7
1.4. Podstawa działalności	8
1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym	8
1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym	8
1.7. Kapitał podstawowy i własny Grupy Kapitałowej	8
1.8. Skład akcjonariatu jednostki dominującej	9
1.9. Zarząd i Rada Nadzorcza jednostki dominującej	10
2. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe	12
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta	12
przeprowadzającego badanie	12
4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni	13
II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY	14
1. Podstawowe wartości z bilansu	14
4. Komentarz	17
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	19
1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej	19
2. Badanie jednostek zależnych i współkontrolowanych	19
3. Dokumentacja konsolidacyjna	20
4. Informacja dodatkowa	21
5. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	21
6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	21
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy	21
8. Oświadczenie kierownictwa jednostki	22
9. Zgodność z prawem	22

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

1.1. Nazwa i forma prawna

Jednostka dominująca działa pod firmą „i2 Development” S.A.

1.2. Siedziba jednostki dominującej

ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław

1.3. Przedmiot działalności jednostki dominującej

Zgodnie z wpisem do rejestru i Statutem jednostki dominującej głównym przedmiotem działalności jest:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- pozostała forma udzielania kredytów,
- pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- działalność w zakresie architektury,
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

Jednostka dominująca w badanym okresie prowadziła działalność holdingową i świadczyła usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy.

Jednostka dominująca do dnia 31 grudnia 2014 roku prowadziła działalność budowlaną, jako Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S. A. Wszystkie kontrakty budowlane oraz umowy kredytowe zostały przekazane za pomocą umów cesji do Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego Sp. z o.o. (nowo powołanej spółki w Grupie).

1.4. Podstawa działalności

Jednostka dominująca „i2 Development” S.A. działa na podstawie:

- Statutu Spółki sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 26 czerwca 2014 roku (Repertorium A Nr 9132/2014 z późn.zm.),
- Kodeksu spółek handlowych.

Spółka została zawarta na czas nieoznaczony.

1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

29 sierpnia 2014 roku jednostka dominująca została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460.

1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

Jednostka dominująca posiada:

NIP: 8971785953

REGON: 022010257

1.7. Kapitał podstawowy i własny Grupy Kapitałowej

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 8.000.000,00 zł i dzielił się na 8.000.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany kapitału zakładowego.

Na kapitał własny Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku składały się ponadto:

• kapitał zapasowy	422,58 zł,
• kapitał z aktualizacji wyceny	0,00 zł,
• kapitał rezerwowy	178.011.000,00 zł,
• różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(1.360,62) zł,
• zysk (strata) z lat ubiegłych	(553.971,68) zł,
• zysk (strata) netto roku bieżącego	16.794.907,27 zł.
• zysk (strata) netto roku bieżącego	1.048.965,90 zł.

Łącznie kapitał własny na 31 grudnia 2015 roku wynosił 202.250.997,55 zł i był dodatni.

W badanym okresie miało miejsce podwyższenie oraz obniżenie kapitału podstawowego jednostki dominującej.

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

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

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

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

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

Transakcja obniżenia kapitału zakładowego z kwoty 186.011.000,00 zł do kwoty 8.000.000,00 zł spowodowała utworzenie kapitału rezerwowego w wysokości 178.011.100,00 zł.

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

1.8. Skład akcjonariatu jednostki dominującej

Na dzień 31 grudnia 2015 roku akcjonariusze jednostki dominującej przedstawiali się następująco:

Udziałowiec	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji w zł	Udział w kapitale zakładowym
Galtoco Investments Ltd.	4 000 000	4 000 000	50,0%
Acico Investments Ltd.	4 000 000	4 000 000	50,0%
Razem	8 000 000	8 000 000	100,00%

1.9. Zarząd i Rada Nadzorcza jednostki dominującej

Na 31 grudnia 2015 roku w skład Zarządu wchodził:

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

W trakcie badanego okresu miały miejsce zmiany składu Zarządu. W okresie od 01 stycznia 2015 do 20 kwietnia 2015 roku w skład Zarządu wchodził:

- Maciej Kołaczek - Prezes Zarządu.

Począwszy od 20 kwietnia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

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

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W okresie od 24 czerwca 2014 do 20 kwietnia 2015 w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Andrzej Kowalski - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marcin Misztal - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Gabriela Woś-Tarkowska - Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od 20 kwietnia 2015 do 26 czerwca 2015 w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Kinga Misztal - Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Małgorzata Kowalska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Gabriela Woś-Tarkowska - Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od 26 czerwca 2015 do 31 grudnia 2015 w skład Rady Nadzorczej wchodził:

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

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

1.10. Informacja o jednostkach powiązanych

Na dzień 31 grudnia 2015 roku w skład Grupy Kapitałowej, w której „i2 Development” S.A. jest jednostką dominującą wchodzi następujące podmioty:

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 S.A. i2 Grupa Sp.k.	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. Oławska 12 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
Wrocławia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna

2. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A. sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku, obejmujące:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej (skonsolidowany bilans sporządzony) na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 340.321.494,38 zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej (skonsolidowany rachunek zysków strat) za rok obrotowy od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący zysk netto w kwocie 16.794.907,27 zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1.773.159,78 zł;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitałów własnych Grupy Kapitałowej o kwotę 202.399.546,65 zł;
- informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A. za 2015 rok zostało przeprowadzone przez BONA FIDE Luiza Berg, Audyt doradztwo z siedzibą we Wrocławiu, ul. Opolska 123 A/2, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3819.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza jednostki dominującej w Grupie na podstawie uchwały nr 1 z dnia 03 grudnia 2015 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z 22 grudnia 2015 roku, od 22 grudnia 2015 roku do dnia wydania opinii, przez kluczowego biegłego rewidenta Luizę Berg, nr 10898. Badanie było poprzedzone badaniem wstępnym.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony Bona Fide Luiza Berg, Audyt doradztwo oraz biegły rewident badający opisane skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym skonsolidowanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56, 57 i 60 Ustawy z 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

Jednostka dominująca w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wy-

jaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Działalność Grupy w 2014 roku zamknęła się stratą netto w kwocie -73.962,30 zł. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014 było badane przez Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o., podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 130. Sprawozdanie to uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń, bez komentarza objaśniającego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2014 rok nie podlegało zatwierdzeniu, ani złożeniu do KRS i do urzędu skarbowego. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2014 rok, wraz z danymi za 2013 i 2012 rok było przygotowane jako „Historyczne Informacje Finansowe” dla celów prospektu emisyjnego jednostki dominującej.

II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skonsolidowanego bilansu, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły.

1. Podstawowe wartości z bilansu

	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE	109 635 597	15,9	5 352 731	29,2
Wartości niematerialne	117 581	0,0	117 789	0,6
Rzeczowe aktywa trwałe	1 086 126	0,3	322 207	1,8
Nieruchomości Inwestycyjne	55 574 075		0	-
Należności długoterminowe	202 415	0,1	0	-
Wartość firmy	50 558 112	14,9	0	-
Inwestycje w jedn. współkontr. wycen. met. praw własności	0	-	0	-
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	0	-	4 492 000	24,5
Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	2 097 288	0,6	420 735	2,3
AKTYWA OBROTOWE	230 685 897	67,8	12 968 709	70,8
Zapasy	209 270 330	61,5	0	-
Należności krótkoterminowe	8 431 995	2,5	9 941 449	54,3
w tym z tytułu dostaw i usług	2 209 875	0,6	6 415 574	35,0
Inwestycje krótkoterminowe	1 450 268	0,4	3 027 260	16,5
Rozliczenia międzyokresowe	149 737	0,0	0	-
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	11 383 566,70	3,3	0	
SUMA AKTYWÓW	340 321 494	83,7	18 321 440	100,0
PASYWA				
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	202 250 998	59,4	(148 549)	-0,8
Kapitał podstawowy	8 000 000	2,4	405 000	2,2
Kapitał zapasowy	423	0,0	423	0,0
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	0	-	0	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000	52,3	0	-
Zyski zatrzymane	(553 972)	-0,2	(480 009)	-2,6
Wynik okresu bieżącego	16 794 907	4,9	(73 962)	-0,4
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(1 361)	0,0	0	-
UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	0	-	0	-
KAPITAŁ WŁASNY OGÓLEM	202 250 998	59,4	(148 549)	-0,8
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	138 070 497	40,6	18 469 989	100,8
Rezerwy na zobowiązania	697 000	0,2	0	-
Zobowiązania długoterminowe	59 351 123	17,4	3 487 533	19,0
Zobowiązania krótkoterminowe	76 007 269	22,3	13 281 666	72,5
w tym z tytułu dostaw i usług	15 592 015	4,6	5 579 251,8	30,5
Rozliczenia międzyokresowe	2 015 105	0,6	1 700 790	9,3
SUMA PASYWÓW	340 321 494	100,0	18 321 440	100,0

2. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

WYSZCZEGÓLNIENIE	1.01.2015- 31.12.2015	% DO PRZYCH. ZE SPRZEDAŻY	1.01.2014- 31.12.2014	% DO PRZYCH. ZE SPRZEDAŻY
Przychody ze sprzedaży	84 646 948	100,0%	49 918 208	100,0%
Koszty działalności operacyjnej	93 565 476	110,5%	49 890 946	99,9%
WYNIK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	(8 918 528)	(10,5 %)	27 262	0,1%
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	(61 211)	(0,1 %)	221 246	0,4%
Wynik na działalności finansowej	(865 299)	(1,0 %)	(316 505)	(0,6 %)
ZYSK / (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	(9 845 038)	(11,6 %)	(67 996)	(0,1 %)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych m.p.w.	0	0,0%	0	0,0%
WYNIK FINANSOWY BRUTTO	(9 845 038)	(11,6 %)	(67 996)	(0,1 %)
Podatek dochodowy	(26 639 946)	(31,5 %)	5 966	0,0%
WYNIK FINANSOWY NETTO	16 794 907	19,8%	(73 962)	(0,1 %)

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	31.12.2015	31.12.2014
Rentowność majątku		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{średnioroczny stan aktywów}}$	9,4%	0,6%
Rentowność kapitału własnego		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{średnioroczny stan kapitału własnego}}$	16,6%	112,6%
Rentowność netto sprzedaży		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	19,8%	-0,1%
Rentowność brutto sprzedaży		
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	-10,5%	0,1%
Wskaźnik płynności I		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,0	1,0
Wskaźnik płynności II		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,3	1,0

Szybkość spłaty należności w dniach

$\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	19	38
--	----	----

Szybkość spłaty zobowiązań w dniach

$\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	61	24
---	----	----

Szybkość obrotu zapasów

$\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt działalności operacyjnej}}$	408	0
---	-----	---

*) Średni stan należności i zobowiązań jest wyliczony jako średnia arytmetyczna wartości pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia.

4. Komentarz

Po stronie aktywów największą pozycją są zapasy w wysokości 209.270.330,33 zł, które stanowią 61,5% sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się: produkty w toku (budowane inwestycje deweloperskie o wartości 182.898.743,38 zł, produkty gotowe: 22.368.361,00 zł i towary: 4.003.225,95 zł. Wśród aktywów trwałych największą pozycję stanowi wartość firmy w wysokości 50.558.112,05 zł powstała w efekcie nabycia aportem i2 Grupa sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi. W wartości firmy w wysokości 50.554 tys. zł 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.

Wśród pasywów Spółki największą pozycją jest kapitał własny, który stanowi 59,4% sumy bilansowej. Kapitał podstawowy Grupy wynosi 8.000.000,00 zł i stanowi 2,4% sumy bilansowej. Kapitał podstawowy jest równy kapitałowi podstawowemu jednostki dominującej. Wysokość kapitałów własnych Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosła 202.250.997,55 zł. W badanym okresie miało miejsce podwyższenie oraz obniżenie kapitału podstawowego jednostki dominującej. Zdarzenia te zostały opisane w punkcie 1.7 niniejszego raportu.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wyniosły 138.070.496,83 zł, stanowiące 40,6% sumy bilansowej. Największy udział w tej pozycji mają zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, bieżące i długoterminowe, łącznie wynoszące 86 797 368,09 zł.

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku Grupa zrealizowała przychody na poziomie 84.646.948,06 zł oraz poniosła koszty działalności operacyjnej w kwocie 93.565.476,35 zł.

Wśród kosztów dominują koszty zużycia materiałów i energii stanowiące 52% ogółu kosztów operacyjnych oraz koszty usług obcych stanowiące 41% wartości ogółem kosztów działalności operacyjnej. Grupa osiągnęła stratę na sprzedaży w wysokości - 8.918.528,29 zł w stosunku do zysku ze sprzedaży za rok poprzedni w wysokości 27.262,11zł. Spółka zamknęła okres sprawozdawczy zyskiem netto w wysokości 16.794.907,27 zł. Dodatni wynik fi-

nansowy był efektem rozwiązania rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 27.882.794,74 zł. Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2015 następujących tendencji:

- wskaźnik rentowności majątku wzrósł z poziomu -0,6% w 2014 roku do 9,4% w 2015 roku. Wskaźnik rentowności netto sprzedaży również wzrósł, z poziomu -0,1% do 16,6%.
- wskaźnik płynności finansowej „I” ukształtował się na wysokim poziomie w analizowanych latach i wyniósł 1,0 w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku oraz 3,0 w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015. Jest to efekt aportu spółek deweloperskich. Wskaźnik płynności finansowej „II” wyniósł 0,3 w 2015 roku oraz 1,0 w 2014 roku.
- wskaźnik cyklu rotacji należności skrócił się z 38 w 2014 roku do 19 dni w 2015 roku.
- cykl rotacji zobowiązań wydłużył się z 24 w 2014 roku do 61 dni w 2015 roku.
- wskaźnik rotacji zapasów wzrósł z 0 dni do 408 dni (w 2015 roku miał miejsce aport, w 2014 roku Grupa nie posiadała jeszcze zapasów).

Podsumowując, sytuacja finansowa i majątkowa Grupy nie wskazuje na brak zdolności do kontynuowania działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy.

Należy mieć na uwadze ograniczony walor informacyjny przeprowadzonej analizy finansowej, z uwagi na to, że Grupa w roku 2014 prowadziła jeszcze działalność budowlaną, jako Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A.. W 2015 roku miały miejsce zmiany kapitałowe, powstanie Grupy Kapitałowej i2 Development S.A..

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

Jednostka dominująca posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, określoną w art. 10 ustawy o rachunkowości. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe za badany okres spółek w Grupie Kapitałowej były prowadzone w siedzibie jednostki dominującej, przez biuro rachunkowe „i2 Finanse” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, podmiot celowy w Grupie Kapitałowej, wyspecjalizowany w prowadzeniu ksiąg rachunkowych dla spółek w Grupie oraz podmiotów powiązanych.

Ewidencja księgowa była prowadzona komputerowo przy użyciu oprogramowania finansowo - księgowego Microsoft Dynamics NAV W1 7.00 (PL 7.00).

Dostęp do danych i systemu ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych jednostki dominującej na 01 stycznia 2015 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Zapisy w księgach rachunkowych odzwierciedlają stan rzeczywisty operacji gospodarczych. Dane są wprowadzane kompletnie i poprawnie na podstawie zakwalifikowanych do zaksięgowania dowodów księgowych. Zapewniono ciągłość zapisów oraz bezbłądność działania stosowanych procedur.

Chronologia zdarzeń gospodarczych dla jednostki dominującej i spółek w Grupie jest przestrzegana. Dokonuje się miesięcznych zamknięć ksiąg, sporządzając zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz dziennik obrotów zaksięgowanych dokumentów.

Dowody będące podstawą zapisów księgowych zawierają niezbędne dane wymagane ustawą o rachunkowości.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego roku.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ono ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu.

Dlatego nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.

2. Badanie jednostek zależnych i współkontrolowanych

W Grupie Kapitałowej „i2 Development” S.A. badaniu podlegało tylko sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Jednostki zależne nie są objęte obowiązkiem badania.

3. Dokumentacja konsolidacyjna

Jednostka Dominująca przedstawiła dokumentację konsolidacyjną obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych dostosowane do zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy konsolidacji,
- sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych,
- wszelkie korekty i wyłączenia dokonywane w celu konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- obliczenia wartości godziwej aktywów netto jednostek podporządkowanych,
- obliczenia wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy i ich odpisów, w tym z tytułu trwałej utraty wartości,
- obliczenia różnic kursowych z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek podporządkowanych, wyrażonych w walutach obcych.

Podstawy sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A. za rok obrotowy 2015 sporządzono zgodnie z MSR/MSSF.

Określenie jednostek Grupy Kapitałowej

Przy określaniu zakresu i metod konsolidacji, jak również stosunku zależności, stosowano kryteria określone w MSR/MSSF.

Okres obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na ten sam dzień bilansowy i za ten sam rok obrotowy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, jednostki zależne objęte konsolidacją sporządziły sprawozdania finansowe na ten sam dzień bilansowy co jednostka dominująca. Rok obrotowy wszystkich spółek zależnych i stowarzyszonej objętych konsolidacją został zakończony 31 grudnia 2015 roku.

Metoda konsolidacji

Konsolidacja sprawozdań Grupy Kapitałowej „i2 Development” S.A., w odniesieniu do jednostek zależnych, została

przeprowadzona metodą pełną przez sumowanie w pełnej wysokości wszystkich odpowiednich pozycji sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych objętych konsolidacją.

Po dokonaniu sumowań dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych, które dotyczyły:

- wartości nabycia udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych oraz części aktywów netto jednostek zależnych odpowiadającej udziałowi Jednostki Dominującej we własności tych jednostek,
- wzajemnych należności i zobowiązań jednostek objętych konsolidacją,
- istotnych przychodów i kosztów dotyczących operacji pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją.

W Grupie na dzień bilansowy 31.12.2015 roku nie wystąpiły jednostki stowarzyszone.

4. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny, z uwzględnieniem wymogów wynikających z ustawy o rachunkowości oraz wynikających z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

5. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Dane wykazane w zestawieniu zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane ze skonsolidowanym bilansem oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Grupy.

6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony z uwzględnieniem przepisów ustawy o rachunkowości, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze skonsolidowanym bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy w 2015 roku sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, określonych w art. 49 ustawy o rachunkowości. Prezentowane w nim dane finansowe są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2015 rok.

8. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo jednostki dominującej złożyło oświadczenia o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

9. Zgodność z prawem

Podczas badania nie stwierdziliśmy istotnych naruszeń prawa wpływających na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Wrocław, dnia 2 czerwca 2016 roku



Luiza Berg

Biegły Rewident

nr ewid. 10898

Przeprowadzający badanie:

w imieniu BONA FIDE Luiza Berg, doradztwo, audyt

podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych - nr w rejestrze 3819

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Opolska 123 A/2

Oświadczenia Zarządu spółki i2 Development S. A.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy i2 Development S. A. oraz jej wynik finansowy (a w przypadku funduszu - wynik z operacji), oraz że sprawozdanie z działalności Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.



Wrocław, dnia 2 czerwca 2016

Andrzej Kowalski
Prezes Zarządu



Marcin Misztal
Wiceprezes Zarządu

Oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.



Wrocław, dnia 2 czerwca 2016

Andrzej Kowalski
Prezes Zarządu



Marcin Misztal
Wiceprezes Zarządu