

# i2 DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna



## **Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

Wrocław, 30 sierpnia 2016 roku

## SPIS TREŚCI

Skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	5
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	6
skonsolidowany bilans na dzień 30 czerwca 2016 roku .....	7
skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych .....	9
PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH	11
PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH	12
PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH	13
ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	14
1    Informacje ogólne .....	14
2    Opis Grupy Kapitałowej I2 DEVELOPMENT S.A. ....	14
3    Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej.....	16
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 półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
6.1    Oświadczenie o zgodności .....	20
6.2    Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	21
7    Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości .....	21
8    Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	21
9    Korekty błędów poprzednich okresów .....	23
10    Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym	23
okresie	
11    Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport,	23
wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta .....	
12    Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący	24
wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	
13    Czynniki które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki, w perspektywie co	24
najmniej kolejnego kwartału.....	
14    Istotne zasady (polityki) rachunkowości .....	25
14.1    Zasady konsolidacji .....	25
14.2    Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych).....	26
14.3    Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	26
15    Informacje dotyczące segmentów działalności .....	27
16    Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	30
17    Nieruchomości inwestycyjne .....	30
18    Wartości niematerialne .....	31
19    Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia	31
udziałów mniejszości .....	
20    Udziały w jednostkach współkontrolowanych.....	32
21    Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży .....	32
22    Świadczenia pracownicze .....	32

22.1	Programy akcji pracowniczych .....	32
22.2	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	32
22.3	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.....	32
23	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych ....	33
24	Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	33
25	Zapasy .....	33
26	Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu .....	34
27	Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów .....	35
28	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie .....	35
29	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	35
30	Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw .....	36
31	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	36
32	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe .....	37
32.1	Kapitał podstawowy .....	37
32.2	Wartość nominalna akcji.....	37
32.3	Prawa akcjonariuszy.....	37
32.4	Akcjonariusze o znaczącym udziale.....	37
32.5	Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy) .....	38
32.6	Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	38
33	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne .....	39
34	Zobowiązania i należności warunkowe .....	41
34.1	Sprawy sądowe .....	41
34.2	Rozliczenia podatkowe .....	41
34.3	Zobowiązania inwestycyjne .....	41
34.4	Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego .....	41
35	Informacje o podmiotach powiązanych .....	41
35.1	Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę.....	45
35.2	Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona .....	45
35.3	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	45
35.4	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu .....	46
35.5	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	46
35.6	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	46
35.6.1	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy .....	46
35.6.2	Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej .....	46

35.6.3	Udziały wyższej kadry kierowniczej (w tym członków Zarządu i Rady Nadzorczej) w programie akcji pracowniczych.....	47
36	Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A. ....	47
37	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.....	47
38	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	48
39	Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki, udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego jednostce zależnej .....	48
40	W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej - informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia.....	50
41	Informację dotyczącą zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów .....	50
42	Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego.....	50
43	Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym) .....	50

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

(w złotych)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>47 189 033,86</b>	<b>26 120 497,96</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	37 496 801,25	32 382 419,97
Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	9 692 232,61	-6 261 922,01
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	-
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>47 329 724,84</b>	<b>32 567 178,83</b>
Amortyzacja	151 501,15	141 125,65
Zużycie materiałów i energii	28 677 267,43	7 430 959,54
Usługi obce	15 690 763,15	23 222 292,86
Podatki i opłaty	305 455,41	180 415,83
Wynagrodzenia	2 070 823,52	1 322 410,11
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	224 649,60	113 104,84
Pozostałe koszty rodzajowe	209 264,58	156 870,00
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	-
<b>Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>-140 690,98</b>	<b>-6 446 680,87</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>375 180,71</b>	<b>200 183,82</b>
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Dotacje	-	-
Inne przychody operacyjne	375 180,71	200 183,82
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>560 023,77</b>	<b>146 975,42</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	333 370,93	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	146 975,42
Inne koszty operacyjne	226 652,84	0,00
<b>Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-325 534,04</b>	<b>-6 393 472,47</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>79 381,97</b>	<b>52 312,32</b>
Dywidendy i udziały w zyskach	-	-
Odsetki	78 881,97	52 312,32
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	500,00	-
<b>Koszty finansowe</b>	<b>401 128,93</b>	<b>1 115 935,59</b>
Odsetki, w tym:	218 502,72	1 104 356,83
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	182 626,21	11 578,76
<b>Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>-647 281,00</b>	<b>-7 457 095,74</b>
<b>Zysk/ (strata) brutto</b>	<b>-647 281,00</b>	<b>-7 457 095,74</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-782 490,00</b>	<b>-112 973,00</b>
<b>Zysk/ (strata) netto</b>	<b>135 209,00</b>	<b>-7 344 122,74</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

(w złotych)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015
<b>Zysk (strata) netto za okres</b>	<b>135 209,00</b>	<b>-7 344 122,74</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	1 985 140,69	0,00
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>	<b>2 120 349,69</b>	<b>-7 344 122,74</b>
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	2 120 349,69	-7 344 122,74
Akcjonariuszom niesprawującym kontroli	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## SKONSOLIDOWANY BILANS NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2016 ROKU

(w złotych)	30 czerwca 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 czerwca 2015 roku
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>116 054 263,24</b>	<b>109 635 597,33</b>	<b>76 715 820,94</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	451 520,47	1 086 125,89	1 391 230,78
Nieruchomości inwestycyjne	24 888 605,49	24 525 377,19	23 321 000,00
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	37 313 887,08	31 048 697,86	0,00
Wartości niematerialne	71 396,69	117 581,21	177 265,72
Wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. współkontr. wycen. met. praw własności	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	0,00	0,00	0,00
Inne aktywa długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	214 468,46	202 415,13	378 960,39
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 556 273,00	2 097 288,00	889 252,00
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>239 985 259,48</b>	<b>230 685 897,05</b>	<b>243 252 409,60</b>
Zapasy	208 883 004,22	209 270 330,33	220 699 686,44
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 055 795,25	8 431 995,36	7 727 484,59
Rozliczenia międzyokresowe	1 974 202,21	149 736,81	2 699 371,86
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	1 850 138,43	11 383 566,70	10 068 705,86
Pozostałe aktywa finansowe	353 821,55	209 618,54	119 210,77
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 868 297,82	1 240 649,31	1 937 950,08
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>356 039 522,72</b>	<b>340 321 494,38</b>	<b>319 968 230,54</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>	<b>234 557 167,38</b>	<b>202 250 997,55</b>	<b>178 113 328,16</b>
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	8 000 000,00	186 011 000,00
Kapitał zapasowy	35 012 116,73	422,58	422,58
Akcje własne	0,00	0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000,00	178 011 000,00	0,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	9 713 700,96	-553 971,68	-7 898 094,42
Wynik okresu bieżącego	135 209,00	16 794 907,27	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	1 985 140,69	-1 360,62	0,00
<b>Udziały niekontrolujące</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>234 557 167,38</b>	<b>202 250 997,55</b>	<b>178 113 328,16</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>72 295 469,94</b>	<b>59 351 122,92</b>	<b>108 831 907,24</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	50 387 349,68	55 647 117,38	68 749 461,22
Rezerwy	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00

Pozostałe zobowiązania	9 883 332,26	1 332 538,54	1 344 246,04
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 024 788,00	2 371 467,00	28 738 199,98
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>47 245 825,52</b>	<b>76 007 268,65</b>	<b>31 701 606,55</b>
<b>Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek</b>	<b>9 386 042,70</b>	<b>15 332 274,06</b>	<b>12 911 437,69</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:</b>	<b>37 859 782,82</b>	<b>60 674 994,59</b>	<b>18 790 168,86</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18 366 891,80	19 445 707,63	12 324 793,66
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	76 900,00	10 047 548,25	117 808,22
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	19 407 170,02	31 150 250,71	6 347 566,98
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	8 821,00	31 488,00	0,00
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 244 059,88</b>	<b>2 015 105,26</b>	<b>1 321 388,59</b>
<b>Rezerwy</b>	<b>697 000,00</b>	<b>697 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	<b>119 541 295,46</b>	<b>135 358 391,57</b>	<b>140 533 513,79</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>356 039 522,72</b>	<b>340 321 494,38</b>	<b>319 968 230,54</b>



## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

(w złotych)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>135 209,00</b>	<b>-7 344 122,74</b>
Podatek dochodowy, w tym:	-782 490,00	-112 973,00
Podatek dochodowy bieżący	23 174,00	5 167,00
Podatek dochodowy odroczony	-805 664,00	-118 140,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-647 281,00</b>	<b>-7 457 095,74</b>
<b>Korekty:</b>	<b>8 807 060,02</b>	<b>10 222 671,66</b>
Amortyzacja	151 501,15	141 125,65
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-7 959,26	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 959 177,36	1 046 248,56
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	333 370,93	0,00
Aktualizacja wartości aktywów	23 692,50	0,00
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	2 600 107,39	11 157 068,96
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-7 176 586,14	-6 407 748,01
Zmiana stanu rezerw	-346 679,00	-3 452,98
Zmiana stanu zapasów	1 194 952,97	4 216 100,82
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 303 299,48	-3 024 888,74
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	9 533 428,27	3 263 185,40
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-23 174,00	-164 968,00
Inne korekty*	1 868 527,33	0,00
<b>Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>8 159 779,02</b>	<b>2 765 575,92</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>4 727 627,67</b>	<b>1 035 681,63</b>
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	0,00	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	4 504 141,40	0,00
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	223 486,27	1 035 681,63
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-7 439 156,33</b>	<b>1 340 996,23</b>
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	-36 196,54	-60 358,95
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	-6 063 627,13	0,00
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	2 146 563,88
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	-1 250,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-1 339 332,66	-1 183 000,00

Spłata udzielonych pożyczek	0,00	439 041,30
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-2 711 528,66</b>	<b>2 376 677,86</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>I. Wpływy</b>	59 703 613,22	10 163 782,35
Wpływy z emisji akcji	33 274 334,90	0,00
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	16 429 278,32	10 163 782,35
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	0,00
Inne wpływy	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	-50 524 215,07	-16 380 747,04
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-38 592 813,84	-14 507 444,99
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-10 000 000,00	0,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-1 810 786,19	-1 674 570,04
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-120 615,04	-198 732,01
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>9 179 398,15</b>	<b>-6 216 964,69</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	14 627 648,51	-1 074 710,91
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	14 627 648,51	-1 074 710,91
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 240 649,31</b>	<b>3 012 660,99</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>15 868 297,82</b>	<b>1 937 950,08</b>

W pozycji „inne korekty” ujęto korekty konsolidacyjne kapitałowe dotyczące roku 2015.

## PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

(w złotych)	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 roku (przed korektą)</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>16 240 935,59</b>	<b>-1 360,62</b>	<b>202 250 997,55</b>	<b>0,00</b>	<b>202 250 997,55</b>
Korekta błędów podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 roku (po korekcie)</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>16 240 935,59</b>	<b>-1 360,62</b>	<b>202 250 997,55</b>	<b>0,00</b>	<b>202 250 997,55</b>
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	135 209,00	0,00	135 209,00	0,00	135 209,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 986 501,31	1 986 501,31	0,00	1 986 501,31
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Całkowite dochody za okres ogółem</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>16 376 144,59</b>	<b>1 985 140,69</b>	<b>204 372 707,86</b>	<b>0,00</b>	<b>204 372 707,86</b>
Emisja akcji	1 700 000,00	0,00	31 574 334,90	0,00	0,00	0,00	0,00	33 274 334,90	0,00	33 274 334,90
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	3 437 359,25	0,00	0,00	-3 437 359,25	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 089 875,38	0,00	-3 089 875,38	0,00	-3 089 875,38
<b>Na dzień 30 czerwca 2016 roku</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 012 116,73</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>9 848 909,96</b>	<b>1 985 140,69</b>	<b>234 557 167,38</b>	<b>0,00</b>	<b>234 557 167,38</b>

## PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku

(w złotych)	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2015 roku (przed korektą)</b>	<b>405 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-553 971,68</b>	<b>0,00</b>	<b>-148 549,10</b>	<b>0,00</b>	<b>-148 549,10</b>
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Na dzień 1 stycznia 2014 roku (po korekcie)</b>	<b>405 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-553 971,68</b>		<b>-148 549,10</b>	<b>0,00</b>	<b>-148 549,10</b>
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-7 344 122,74	0,00	<b>-7 344 122,74</b>	0,00	-7 344 122,74
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Całkowite dochody za okres ogółem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-7 344 122,74</b>	<b>0,00</b>	<b>-7 344 122,74</b>	<b>0,00</b>	<b>-7 344 122,74</b>
Emisja akcji	185 606 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185 606 000,00	0,00	185 606 000,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcie nie wykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne umorzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Na dzień 30 czerwca 2015 roku</b>	<b>186 011 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-7 898 094,42</b>	<b>0,00</b>	<b>178 113 328,16</b>	<b>0,00</b>	<b>178 113 328,16</b>

## PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

(w złotych)	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2015 roku (przed korektą)</b>	<b>405 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-553 971,68</b>	<b>0,00</b>	<b>-148 549,10</b>	<b>0,00</b>	<b>-148 549,10</b>
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Na dzień 1 stycznia 2014 roku (po korekcie)</b>	<b>405 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-553 971,68</b>		<b>-148 549,10</b>	<b>0,00</b>	<b>-148 549,10</b>
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 794 907,27	0,00	<b>16 794 907,27</b>	0,00	16 794 907,27
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1360,62	-1360,62	0,00	-1360,62
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Całkowite dochody za okres ogółem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 794 907,27</b>	<b>0,00</b>	<b>16 794 907,27</b>	<b>0,00</b>	<b>16 794 907,27</b>
Emisja akcji	185 606 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185 606 000,00	0,00	185 606 000,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcie nie wykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne umorzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	-178 011 000,00	0,00	0,00	0,00	178 011 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>16 240 935,59</b>	<b>-1 360,62</b>	<b>202 250 997,55</b>	<b>0,00</b>	<b>202 250 997,55</b>

# ZASADY (POLITYKI) 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). Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2015 roku (w przypadku danych bilansowych).

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

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu.

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

Podstawowym przedmiotem działalności grupy i2 Development S.A. jest przygotowywanie projektów architektonicznych, działalność deweloperska, działalność budowlana (jako generalny wykonawca), sprzedaż, przygotowywanie projektów wnętrz oraz ich aranżacji i administrowanie nieruchomościami. Grupa prowadzi kompleksową realizację procesów inwestycyjnych począwszy od etapu planowania, poprzez przygotowanie projektu, jego realizację a kończąc (po przekazaniu ukończonego budynku do eksploatacji) na usługach projektowania i aranżacji wnętrz. Grupa prowadzi działalność w segmentach: nieruchomości mieszkaniowych w standardzie „premium” (zlokalizowanych stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym) oraz nieruchomości komercyjnych a także specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi. Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi architektoniczne, księgowo, 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 30 czerwca 2016 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 30 czerwca 2016 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development Spółka Akcyjna oraz z następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Concept Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development 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 Sp.k.	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
Wratisłavia 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 01.01.2016 do 30.06.2016 roku

W I półroczu 2016 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.:

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

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

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

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

### Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie zaszły zmiany w składzie Grupy Kapitałowej i2 Development S.A..

## Istotne zdarzenia dotyczące Grupy Kapitałowej

Jednym z kluczowych wydarzeń w okresie sprawozdawczym było podwyższenie kapitału zakładowego jednostki dominującej – i2 Development S.A. dokonane w drodze emisji akcji serii B w trybie oferty publicznej na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Emitent z sukcesem przeprowadził publiczną subskrypcję akcji serii B pozyskując z emisji łącznie 34.000.000 zł.

## Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

W okresie sprawozdawczym ani po jego zakończeniu nie doszło do nabycia lub zbycia udziałów w spółkach.

## 3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

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

**Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy** posiada następujące niezbywalne uprawnienia do:

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

Skład **Zarządu** na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego półrocznego skróconego 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 30 czerwca 2016 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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.

## 4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 sierpnia 2016 roku.

## 5 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

### 5.1 Profesjonalny osąd

Według najlepszej wiedzy Zarządu, w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zagadnień, wobec których zastosowanie 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 godziwa jest kwotą, 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

W okresie 6 miesięcy 2016 roku zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku nie nastąpiły istotne zmiany w porównaniu do stanu przedstawionego na dzień 31 grudnia 2015 roku.

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 30.06.2016 roku, w ocenie Zarządu jednostki dominującej w Grupie, nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych.

### Wartość firmy

Grupa przynajmniej raz w roku wykonuje testy na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy. Wymaga to oszacowania „wartości użytkowej” ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na oszacowaniu przez Grupę przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Podstawowe założenia przyjęte w teście trwałej utraty wartości przez wartość firmy oraz jego rezultaty zostały opisane w notcie 19 niniejszego 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2015.

## 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 jednostki dominującej 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 półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku 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 skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową i2 Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

Niniejsze sprawozdanie powstało w procesie konsolidacji sprawozdań wszystkich spółek zależnych ze sprawozdaniem jednostki dominującej i2 Development S.A.

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

Śródroczne 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. W Grupie nie występują udziały niekontrolujące.

### 6.1 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w 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 UE.

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

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

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

## 6.2 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego 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 Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

## 8 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

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

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

- 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.

Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE:

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 Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku nie dokonano korekty błędu.

## 10 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

## 11 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta

### Emisja akcji oraz debiut giełdowy i2 Development S.A.

W pierwszy półroczu jednostka dominująca z sukcesem przeprowadziła publiczną emisję akcji.

30 marca 2016 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny jednostki dominującej w Grupie i2 Development S.A.

W kwietniu 2016 roku miała miejsce emisja akcji B prowadzona w trybie pierwszej oferty publicznej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Daty rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji dla Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych były następujące:

- Rozpoczęcie subskrypcji: 14 kwietnia 2016 roku,
- Zakończenie subskrypcji: 19 kwietnia 2016 roku.

Przydział akcji inwestorom indywidualnym i inwestorom instytucjonalnym nastąpił 21 kwietnia 2016 roku

Przedmiotem subskrypcji było 2.000.000 akcji serii B Spółki.

Inwestorom przydzielono łącznie 1.700.000 akcji serii B Spółki, w tym:

- 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.

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

Zgodnie z informacją przekazaną raportem bieżącym nr 23/2016 łączny koszt przeprowadzenia oferty publicznej wyniósł 2.090.882,90 zł.

#### Emisje obligacji i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku:

Wpływ na działalność Grupy miała także emisja obligacji - w dniu 29 lutego 2016 roku Spółka wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł. Transakcja szerzej opisana została w nocie 37.

## 12 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W trakcie I półrocza 2016 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które miałyby istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A.

## 13 Czynniki które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki, w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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 osiągane 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.

W związku z tym, iż w ofercie sprzedaży Grupy Kapitałowej i2 Development dominują projekty „premium” lub o podwyższonym standardzie i niewielka część oferty spełnia wymogi rządowych programów - obecnie „Mieszkanie dla Młodych”, sprzedaż realizowana przez Grupę nie jest warunkowana dostępnością lub zakończeniem tego typu programów.

## 14 Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

### 14.1 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 skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 6 miesięcy zakończony dniem 30 czerwca lub 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia. 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.

#### 14.2 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.

#### 14.3 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 30.06.2016 roku, 31.12.2015 roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych 01.01.2016- 30.06.2016, 01.01.2015 – 31.12.2015, 01.01.2015- 30.06.2015.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następujących jednostkach zagranicznych:

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

## 15 Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

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

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

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

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

jednostki, nie występują również różnice pomiędzy wyceną aktywów i zobowiązań segmentów oraz wyceną aktywów i zobowiązań jednostki.

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową:

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

(w złotych)	Działalność kontynuowana				Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu	Wszystkie pozostałe segmenty			
<b>Przychody</b>							
Sprzedaz na rzecz klientów zewnętrzných	6 390 710,44	29 931 809,10	334 349,89	839 931,82	37 496 801,25	0,00	37 496 801,25
Sprzedaz między segmentami	16 963 107,07	0,00	14 643,01	3 634 301,29	20 612 051,37	20 612 051,37	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	102 878,12	248 996,33	134,80	48 611,46	400 620,71	25 440,00	375 180,71
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>23 456 695,63</b>	<b>30 180 805,43</b>	<b>349 127,70</b>	<b>4 522 844,57</b>	<b>58 509 473,33</b>	<b>20 637 491,37</b>	<b>37 871 981,96</b>
<b>Wyniki</b>							
Amortyzacja	29 369,46	777,00	0,00	121 354,69	151 501,15	0,00	151 501,15
Pozostałe koszty rodzajowe	25 194 213,05	38 001 196,06	355 470,28	5 765 763,00	69 316 642,39	22 138 418,70	47 178 223,69
Zmiana stanu produktów	0,00	13 436 362,62	0,00	0,00	13 436 362,62	3 744 130,01	9 692 232,61
Pozostałe koszty operacyjne	17 966,19	186 593,21	15 588,59	359 000,78	579 148,77	19 125,00	560 023,77
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>	<b>-881 892,16</b>	<b>2 330 891,89</b>	<b>-99 918,23</b>	<b>-8 618 073,43</b>	<b>-7 268 991,93</b>	<b>-7 404 200,93</b>	<b>135 209,00</b>
przychody z tytułu odsetek	209 590,87	60 097,58	646,01	3 991 125,67	4 261 460,13	4 182 578,16	78 881,97
koszty z tytułu odsetek	93 379,38	3 210 631,26	18 099,28	3 505 817,94	6 827 927,86	6 609 425,14	218 502,72

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

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

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku

(w złotych) okres zakończony 30 czerwca 2015	Działalność kontynuowana				Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu	Wszystkie pozostałe segmenty			
<b>Przychody</b>							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	23 338 276,07	8 113 721,98	0,00	930 421,92	32 382 419,97	0,00	32 382 419,97
Sprzedaż między segmentami	7 540 631,22	0,00	0,00	925 146,64	8 465 777,86	-8 465 777,86	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	149 533,87	33 674,95	0,00	26 097,73	209 306,55	-9 122,92	200 183,63
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>31 028 441,16</b>	<b>8 147 396,93</b>	<b>0,00</b>	<b>1 881 666,29</b>	<b>41 057 504,38</b>	<b>-8 474 900,78</b>	<b>32 582 603,60</b>
<b>Wyniki</b>							
Amortyzacja	17 839,00	388,50	0,00	122 898,15	141 125,65	0,00	141 125,65
Pozostałe koszty rodzajowe	29 964 184,34	5 820 548,23	0,00	3 089 752,65	38 874 485,22	-6 448 432,23	32 426 052,99
Zmiana stanu produktów	-1 760 343,42	-3 169 014,85	0,00	0,00	-4 929 358,27	-1 332 563,74	-6 261 922,01
Pozostałe koszty operacyjne	92 845,67	53 544,00	0,00	585,75	146 975,42	0,00	146 975,42
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>	<b>-806 771,27</b>	<b>-896 098,65</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 331 570,26</b>	<b>-3 034 440,18</b>	<b>-3 359 032,29</b>	<b>-6 393 472,47</b>
przychody z tytułu odsetek	36 223,48	101 117,31	0,00	1 522 408,26	1 659 749,05	1 607 436,73	52 312,32
koszty z tytułu odsetek	21 321,72	1 199 240,88	0,00	1 542 801,88	2 763 364,48	1 659 007,65	1 104 356,83
<b>Zobowiązania</b>							
Zobowiązania segmentu	16 422 015,25	124 387 171,37	0,00	84 577 397,51	225 386 584,13	-112 269 881,73	113 116 702,40
<b>w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług</b>	<b>8 387 064,32</b>	<b>11 086 681,15</b>	<b>0,00</b>	<b>497 031,38</b>	<b>19 970 776,85</b>	<b>11 097 144,18</b>	<b>8 873 632,67</b>
<b>Aktywa</b>							
	<b>20 110</b>	<b>325 110</b>		<b>282 487</b>	<b>627 709</b>	<b>-307 740</b>	<b>319 968</b>
<b>Aktywa segmentu</b>	<b>865,96</b>	<b>390,27</b>	<b>0,00</b>	<b>785,16</b>	<b>041,39</b>	<b>810,85</b>	<b>230,54</b>

## 16 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zdecydowano o nie wypłacaniu dywidendy za rok 2015, do wypłaty której podstawą byłby jednostkowy wynik netto Jednostki dominującej. Jednostka dominująca deklaruje chęć wypłaty dywidendy po zakończeniu bieżącego roku obrotowego.

## 17 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne będące w posiadaniu Grupy na dzień 30 czerwca 2016 roku to:

- 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.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych nie zmieniła się istotnie w stosunku do wartości na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Na dzień 30 czerwca 2016 roku wartość nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Powstańców Śląskich, zgodnie z opinią rzeczoznawcy z dnia 31 grudnia 2015 roku 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.

## 18 Wartości niematerialne

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

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 30.06.2016 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31.12.2015 roku, ale Kierownictwo jednostki dominującej na dzień publikacji raportu za II kwartał nie wykonało jeszcze testu na utratę wartości. Test zostanie wykonany do czasu publikacji rocznego sprawozdania finansowego Spółki i Grupy w dniu 30.04.2017 roku.

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.

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

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

### Wartość firmy

Wartość powstała przy nabyciu akcji w:	30 czerwca 2016	31 grudnia 2015
Concept Sp. z o.o	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05

### Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku nie wystąpiły nabycia udziałów mniejszości w spółkach, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia.

### Zbycie udziałów w spółkach

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku nie wystąpiło zbycie udziałów w spółkach.

## 20 Udziały w jednostkach współkontrolowanych

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku.

## 21 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku.

## 22 Świadczenia pracownicze

### 22.1 Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku.

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

Jednostki Grupy wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks Pracy lub przepisy lokalne w odniesieniu do jednostek zagranicznych.

### 22.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku.



## 23 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W I półroczu 2016 roku nie miały istotne transakcje nabycia lub sprzedaży aktywów trwałych.

## 24 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

W I półroczu 2016 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

## 25 Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

(w złotych)	30 czerwca 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 czerwca 2015 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	200 279 165,29	182 898 743,88	196 389 472,18
Produkty gotowe:	5 887 568,43	22 368 361,00	24 310 214,26
Towary	2 716 270,50	4 003 225,95	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	<b>208 883 004,22</b>	<b>209 270 330,83</b>	<b>220 699 686,44</b>

Na dzień 30 czerwca 2016 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

- W dniu 06 czerwca 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. zawarła umowę kredytową z mBankiem Hipotecznym S.A. zabezpieczoną 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.  
Dzień ostatecznej spłaty tego kredytu wyznaczono na 20 lutego 2019 roku.  
Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 24.680.000,00 zł.
- 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 na kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT, zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00112075/4.  
Termin ostatecznej spłaty kredytów to 31 sierpnia 2018 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 30 czerwca 2018 roku dla kredytu na VAT.  
Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 29.160.183,00 zł.

- W dniu 16 czerwca 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. zawarła umowę kredytową z mBankiem Hipotecznym S.A. zabezpieczoną hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00325975/9.  
Dzień ostatecznej spłaty tego kredytu wyznaczono na 20 czerwca 2032 roku.  
Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 3.825.000,00 Euro.
- W dniu 11 sierpnia 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu : kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00326322/4.  
Termin ostatecznej spłaty kredytów to 10 sierpnia 2017 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 31 maja 2018 roku dla kredytu na VAT.  
Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 20.797.500,00 zł.
- W dniu 18 listopada 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. zawarła z PKO Bank Polski S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00175738/9.  
Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 28 grudnia 2017 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 28 sierpnia 2017 roku dla kredytu na VAT.  
Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 11.846.745,00 zł.
- W dniu 29 października 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła umowę kredytową z mBankiem Hipotecznym S.A. zabezpieczoną hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00045425/2.  
Dzień ostatecznej spłaty tego kredytu wyznaczono na 20 października 2027 roku.  
Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 228.000.000,00 zł.
- W dniu 14 czerwca 2016 roku spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00048864/2.  
Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 13 czerwca 2019 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 13 czerwca 2019 roku r. dla kredytu na VAT.  
Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 58.425.000,00 zł.

Wartość zapasów ujęta jako koszt okresu wyniosła 23.475.010,75 zł.

## 26 Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu

W okresie sprawozdawczym nie tworzono odpisów aktualizujących wartość zapasów.

## 27 Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów

W okresie sprawozdawczym nie tworzono odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz nie odwracano takich odpisów.

## 28 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie

(w złotych)	30 czerwca 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 czerwca 2015 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	5 380 251,96	2 209 874,63	2 469 719,40
Należności od jednostek powiązane	0,00	0,00	0,00
Należności budżetowe ( w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	5 510 484,73	2 347 538,05	0,00
Pozostałe należności od osób trzecich	165 058,56	3 874 582,68	64 713,96
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	0,00	0,00	2 968,70
Należności ogółem (netto)	11 055 795,25	8 431 995,36	2 537 402,06
Opis aktualizujący należności	27 629,55	3 937,05	74 940,49
Należności brutto	<b>11 083 424,80</b>	<b>8 435 932,41</b>	<b>2 612 342,55</b>

Zmiany stanu odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

(w złotych)	30 czerwca 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 czerwca 2015 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	3 937,05	74 940,49	0,00
Zwiększenie	23 692,50	0,00	74 940,49
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	71 003,44	0,00
Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia	<b>27 629,55</b>	<b>3 937,05</b>	<b>74 940,49</b>

## 29 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

(w złotych)	30 czerwca 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 czerwca 2015 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	15 868 297,82	1240 649,31	437 950,08
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00	1 500 000,00
Razem	<b>15 868 297,82</b>	<b>1240 649,31</b>	<b>1 937 950,08</b>
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	1 256 786,84	4 006 330,50	0,00

\*saldy kredytów w rachunku bieżącym nie pomniejszają sald środków pieniężnych, tylko są wykazywane w zobowiązaniach.

### 30 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

W okresie sprawozdawczym nie tworzono rezerw na zobowiązania, nie wykorzystywano i nie rozwiązywano rezerw.

### 31 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczony.

(w złotych)	30 czerwca 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 czerwca 2015 roku
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 556 273,00</b>	<b>2 097 288,00</b>	<b>889 251,00</b>
odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów	1 685 027,00	1 394 127,00	67 503,00
straty podatkowe	540 485,00	14 924,00	670 934,00
niezapłacone faktury	12 822,00	614 735,00	73 824,00
wynagrodzenia i ZUS zapłacone w 2016	33 579,00	73 502,00	76 990,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	284 360,00	0,00	0,00
<b>Rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 024 788,00</b>	<b>2 371 467,00</b>	<b>28 738 199,98</b>
odsetki od pożyczek i obligacji	1 949 326,00	1 899 928,00	84 675,34
przyspieszona amortyzacja podatkowa	39 943,00	82 500,00	85 412,98
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	368 314,00	106 139,00
wycena aktywów do wartości godziwej	0,00	0,00	28 461 972,66
inne	35 519,00	20 725,00	0,00

## 32 Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

### 32.1 Kapitał podstawowy

Na dzień 30 czerwca 2016 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosił 9.700.000,00 złotych i był podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

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

Szczegółowe zmiany w kapitale własnym Grupy przedstawia zestawienie zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., stanowiące integralny element niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

(w złotych)	30 czerwca 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 czerwca 2015 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	8 000 000,00	186 011 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	8 000 000,00	4 050 000,00
- akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	8 000 000,00	186 011 000,00
- akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:			
Marcin Misztal	0	0%	45,29%
Galtoco Investments Ltd.	37,5%	50%	50,00%
Acico Investments Ltd.	37,5%	50%	4,71%
pozostali akcjonariusze	25,0%	0	0
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00	0,10

### 32.2 Wartość nominalna akcji

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

### 32.3 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 akcja – 1 głos na Walnym Zgromadzeniu.

### 32.4 Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

### Stan na dzień 31.12.2015 roku

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Limited	4 000 000	4 000 000	1,0	50,0%	50,0%
Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited	4 000 000	4 000 000	1,0	50,0%	50,0%
<b>RAZEM</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### Stan na dzień 30.06.2016 roku

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Limited	3 640 000	3 640 000	1,0	37,5%	37,5%
Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited.	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%
<b>RAZEM</b>	<b>9 700 000</b>	<b>9 700 000</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### 32.5 Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwy)

Pozostałe kapitały nie uległy istotnym zmianom, różnice dotyczą korekty kapitałowej z przeliczenia jednostek zagranicznych i zmiany kursów walut obcych oraz korekt konsolidacyjnych dotyczących podziałów wyników w spółkach w Grupie, wyłączenia marży z produkcji budowlanej z poprzedniego okresu i innych standardowych korekt konsolidacyjnych. Wartości kapitałów będących częścią inwestycji netto w jednostkach zagranicznych podlegających eliminacji jednostka dominująca przelicza po kursach historycznych bieżących na datę transakcji, różnice odnosząc na kapitał z przeliczenia jednostek zależnych.

### 32.6 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 krajowymi 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.

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

#### Kredyty bankowe i pożyczki

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Saldo kredytu/pożyczki na 30.06.2016			Saldo kredytu/pożyczki na 31.12.2015			Saldo kredytu/pożyczki na 30.06.2015		
		(w złotych)			(w złotych)			(w złotych)		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	mBank S.A.	7 736 734,21	0,00	<b>7 736 734,21</b>	0,00	5 141 120,90	<b>5 141 120,90</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development sp. z o.o. Olawska 12 sp.k.	mBank S.A.	0,00	3 922 772,32	<b>3 922 772,32</b>	0,00	1 144 086,10	<b>1 144 086,10</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	<b>0,00</b>	4 549 701,95	0,00	<b>4 549 701,95</b>	1 230 871,15	1 360 436,54	<b>2 591 307,69</b>
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Getin Bank	0,00	0,00	<b>0,00</b>	11 100 000,00	0,00	<b>11 100 000,00</b>	0,00	10 705 779,17	<b>10 705 779,17</b>
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	mBank S.A.	0,00	2 858 625,01	<b>2 858 625,01</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	1 256 786,84	0,00	<b>1 256 786,84</b>	4 006 330,50	0,00	<b>4 006 330,50</b>	3 988 769,77	0,00	<b>3 988 769,77</b>
i2 Development S.A.	mBank S.A.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Chamielec Architekci sp. z o.o.	mBank S.A.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	125,48	0,00	<b>125,48</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	5 553 124,76	<b>5 553 124,76</b>	1,50	0,00	<b>1,50</b>	116,09	0,00	<b>116,09</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Olawska sp.k.	2 226 129,23	0,00	<b>2 226 129,23</b>	2 512 318,27	0,00	<b>2 512 318,27</b>	0,00	2 236 187,63	<b>2 236 187,63</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited	4 831 069,69	3 179 122,83	<b>8 010 192,52</b>	5 825 459,54	1 967 853,38	<b>7 793 312,92</b>	0,00	7 652 432,64	<b>7 652 432,64</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited	167 677,58	819 302,94	<b>986 980,52</b>	0,00	957 209,56	<b>957 209,56</b>	0,00	925 728,78	<b>925 728,78</b>

i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Misztal Investments sp. z o.o.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	120 027,95	<b>120 027,95</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	503 397,26	<b>503 397,26</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1 846 440,97	<b>1 846 440,97</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	2 342,58	0,00	<b>2 342,58</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1 283 362,49	<b>1 283 362,49</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Olawska sp.k.	0,00	7 464 769,87	<b>7 464 769,87</b>	1 033 715,44	7 703 002,26	<b>8 736 717,70</b>	0,00	9 252 397,49	<b>9 252 397,49</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	1 755 916,82	26 589 631,95	<b>28 345 548,77</b>	654 969,62	28 406 259,87	<b>29 061 229,49</b>	0,00	28 958 015,44	<b>28 958 015,44</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Stawowa sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	87 855,34	48 481,64	<b>136 336,98</b>	0,00	130 978,64	<b>130 978,64</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Galtoco Investments Limited	0,00	0,00	<b>0,00</b>	1 071 178,49	0,00	<b>1 071 178,49</b>	1 079 508,45	0,00	<b>1 079 508,45</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. P1 S.K.A.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1 878 038,87	<b>1 878 038,87</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	936 149,13	<b>936 149,13</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	M.A. Inwestycje Sp. z o.o.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1 376,44	<b>1 376,44</b>
i2 Development S.A.	Marcin Misztal	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	227 082,19	<b>227 082,19</b>	0,00	218 601,06	<b>218 601,06</b>
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	M.A. Fundusze Sp. z o.o.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1 342 496,44	<b>1 342 496,44</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k.	Acico Investments Limited	1 432 855,65	0,00	<b>1 432 855,65</b>	666 252,00	4 361 619,99	<b>5 027 871,99</b>	0,00	5 136 317,35	<b>5 136 317,35</b>
<b>Razem</b>		<b>19 407 170,02</b>	<b>50 387 349,68</b>	<b>69 794 519,70</b>	<b>31 510 250,71</b>	<b>55 647 117,38</b>	<b>87 157 368,09</b>	<b>6 299 265,46</b>	<b>68 797 762,80</b>	<b>75 097 028,26</b>



## 34 Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2016 roku, 30 czerwca 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z wekslowymi.

### 34.1 Sprawy sądowe

W okresie sprawozdawczym żadna ze spółek z Grupy I2 Development S.A. nie była stroną postępowania lub postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które pojedynczo lub łącznie prezentowałyby wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych Emitenta.

Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy.

Ponadto, spółki z Grupy nie dokonywały istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

### 34.2 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. Według najlepszej wiedzy Zarządu, na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz nie występowała konieczność tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe w Grupie. Na dzień 31 grudnia 2015 roku utworzono rezerwę na zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 640.000,00 złotych.

### 34.3 Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku.

### 34.4 Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych.

## 35 Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 30.06.2016 roku, na dzień 31.12.2015 roku oraz 30.06.2015 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

## Sprzedaż na rzecz powiązanych

(w złotych)	30 czerwca 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 czerwca 2015 roku
Jednostka dominująca <b>i2 Development S.A.</b>	0,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	440 209,50	195 430,00	39 250,00
Concept Sp. z o.o.	31 200,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	311 300,75	438 818,54	31 897,97
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska I2 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	271 488,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	52 100,00	89 000,00	32 700,00
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k.	0,00	117 600,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	5 064 676,69	26 951 713,21	7 009 606,56
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>5 899 486,94</b>	<b>28 064 049,75</b>	<b>7 113 454,53</b>

## Należności od podmiotów powiązanych

(w złotych)	30 czerwca 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 czerwca 2015 roku
Jednostka dominująca <b>i2 Development S.A.</b>	0,00	170,73	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	0,00	0,00	21 771,00
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	133 072,50	69 462,34	110 892,02
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska I2 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	71 387,62	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	9 471,00	13 653,00	10 086,00
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k.	0,00	0,00	307 500,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	1 458 052,55	1 132 380,57	0,00
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	623 091,15	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>1 600 596,05</b>	<b>1 287 054,26</b>	<b>450 249,02</b>

## Zakupy od podmiotów powiązanych

(w złotych)	30 czerwca 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 czerwca 2015 roku
Jednostka dominująca <b>i2 Development S.A.</b>	25 036,16	22 300,45	1 471,70
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	31 187,17	64 375,49	11 222,87
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	31 261,60	145 266,40	29 423,40
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	1 080,00	1 620,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	1 080,00	1 620,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	1 080,00	1 620,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	1 080,00	1 620,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	1 080,00	1 620,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	1 080,00	1 620,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	1 080,00	1 620,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	1 080,00	1 620,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	1 080,00	1 620,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	1 080,00	1 620,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	1 080,00	1 620,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	1 080,00	1 620,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	1 080,00	1 620,00	540,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	5 251,70	7 449,40	1 791,70
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k.	4 193,00	23 292,42	6 872,91
i2 Igielna Sp. z o.o.	1 080,00	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	1 080,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	50 462,22	81 417,06	15 069,16
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	5 609 230,90	15 000,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	1276 648,60	0,00
<b>Razem</b>	<b>5 772 822,75</b>	<b>365 161,22</b>	<b>72 871,74</b>

## Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych

(w złotych)	30 czerwca 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 czerwca 2015 roku
Jednostka dominująca <b>i2 Development S.A.</b>	0,00	844 578,95	844 578,95
Chamielec Architekci Sp. z o.o	12 680,24	27 060,11	19 658,94
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	0,00	21 470,39	369,00
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	664,20	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	664,20	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	664,20	664,20
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	664,20	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	664,20	664,20	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	664,20	664,20	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	0,00	664,20	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	664,20	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	664,20	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	664,20	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	664,20	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	664,20	1 092,78	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	664,20	664,20	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	0,00	157,20	0,00
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k.	0,00	157,20	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	42 481,22	224 177,19	1 067 832,25
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00	7 391,20
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>58 482,46</b>	<b>1 126 000,02</b>	<b>1 935 760,14</b>

### 35.1 Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

### 35.2 Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 30 czerwca 2016 roku Grupa nie posiadała udziałów w jednostce współkontrolowanej.

### 35.3 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

### 35.4 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2016 roku Grupa udzieliła pożyczkę krótkoterminową Prezesowi Zarządu spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. na kwotę 30 tys. złotych. Pożyczka została spłacona wraz należnymi odsetkami w dniu 30 czerwca 2016 roku.

### 35.5 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółka i2 Development S.A. spłaciła pożyczkę wraz z należnymi odsetkami w wysokości 229 905,72 zł zaciągniętą od wiceprezesa Zarządu - Marcina Misztala.

W okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wiceprezes Zarządu Marcin Misztal kupił 3 lokale mieszkalne od spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k. na łączną kwotę 5 609 230,90 zł.

### 35.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

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

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

(w złotych)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015
Zarząd jednostki dominującej	720 000,00	253 390,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	429 618,37	357 004,16
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>1 149 618,37</b>	<b>610 394,16</b>

Powyższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z umów o pracę członków Zarządu z tytułu pełnionej funkcji.

W okresie sprawozdawczym nie wypłacano wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

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

(w złotych)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	144 610,59	119 673,09
<b>Razem</b>	<b>144 610,59</b>	<b>119 673,09</b>

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

## 36 Podwyższenie kapitału zakładowego 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 Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych była następująca:

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

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

Przedmiotem subskrypcji było 2.000.000 akcji serii B Spółki.

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

- 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.

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

## 37 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 29 lutego 2016 roku jednostka dominująca w Grupie i2 Development S.A. wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł.

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, Spółka wyemitowała 10 000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 28 lutego 2019 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,5% w skali roku.

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

Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

W dniu 19 maja 2016 roku spółka zależna Emitenta – i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P2 sp. k. dokonała wcześniejszego przedterminowego wykupu wszystkich tj. 10.000 sztuk obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpił poprzez zapłatę za każdą obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej obligacji, tj. 1.000 zł słownie: jeden tysiąc złotych powiększonej o należną kwotę odsetek narosłych do dnia wcześniejszego wykupu. Celem dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji było obniżenie kosztów odsetkowych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku Spółka nie nabywała i nie wykupiła nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych stanowiących aktywa finansowe.

### 38 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 3 sierpnia 2016 roku pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej i2 Development tj. i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Księcia Witolda sp.k. (sprzedający), a i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M5 sp.k. (kupujący) została zawarta umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej we Wrocławiu, przy ulicy Przedmiejskiej nr 2 i Legnickiej nr 43, stanowiącej działkę gruntu numer 6 o powierzchni 0,4339 ha oraz prawa własności budynków i budowli na niej zlokalizowanych. Cena sprzedaży została ustalona na 9.701.344,00 zł netto (11.932.653,12 zł brutto). Przeniesienie nieruchomości na spółkę i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. umożliwia spółce wykonywanie zadań inwestora w procesie budowlanym.

Ponadto, Emitent (jednostka dominująca) informował raportami bieżącymi nr 15/2016 oraz 16/2016 o zawartej przez spółkę i2 sp. z o.o. M5 sp.k. znaczącej umowie kredytowej oraz umowie na generalne wykonawstwo związanych z realizacją projektu przy ul. Przedmiejskiej 2 i Legnickiej 43.

### 39 Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki, udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego jednostce zależnej

Emitent ani jednostki od niego zależne nie udzielały w okresie sprawozdawczym poręczeń kredytu lub pożyczki lub gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których wartość stanowiłaby łącznie 10 % kapitałów własnych i2 Development S.A.

#### Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 30 czerwca 2016 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 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 z Umowy Wsparcia określonych w § 6 Umowy ust. 1 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.

W dniu 16 czerwca 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała Umowę Wsparcia stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0035 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Twelve” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Oławska 12 Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających z Umowy Wsparcia w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego w Fazie Deweloperskiej do kwoty stanowiącej 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą netto wraz z możliwością wystąpienia o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia 20 czerwca 2034 roku.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 2.550.000 EUR.

W dniu 21 grudnia 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała Umowę Wsparcia Projektu stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0065 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Bulwar Staremiejski” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających z Umowy Wsparcia w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7,5% łącznej wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą i z prawem do wystąpienia przez Bank o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 października 2034 roku.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000.000,00 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 850.000 zł udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092B z dnia 11.08.2015 roku wraz z późniejszymi zmianami,

oraz

- nieodnawialnego w kwocie 13.015.000 zł udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092A z dnia 11.08.2015 roku wraz z późniejszymi zmianami,

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

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 KPB Sp. z o. o. jest weksel in blanco, wystawiony przez KPB Sp. z o. o., awalowany przez i2 Development S. A.,

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

40 W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej – informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia

Grupa nie posiada takich instrumentów.

41 Informację dotyczącą zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

W I półroczu 2016 roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

W 2015 roku Grupa reklasifikowała nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych w wyniku zmiany przeznaczenia ich wykorzystania (wynajem).

42 Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

W I półroczu 2016 roku nie miały miejsca niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

43 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym)

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca zmiany wartości godziwej aktywów finansowych i zobowiązań w związku z sytuacją gospodarczą i warunkami prowadzenia działalności.

---

**Andrzej Kowalski** – Prezes Zarządu

---

**Marcin Misztal** – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 30 sierpnia 2016 roku