

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

za okres od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku

dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki

i2 Development S.A.

**Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

*Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy badanie załączonego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i2 Development S.A. (zwana dalej: „Spółką”) z siedzibą we Wrocławiu (50-104 Wrocław), ul. Łaciarska 4B, na które składają się: bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („jednostkowe sprawozdanie”).

*Odpowiedzialność Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej za jednostkowe sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości ((Dz. U. z 2018 roku poz. 395) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi jednostkę przepisami prawa, a także statutem Spółki. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby jednostkowe sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym rocznym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach),
- Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania dotychczas uchwalonych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów,
- Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE („Rozporządzenie 537/2014”).

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności, co do tego, czy jednostkowe sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, a także wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego jednostkowego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe, niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ oszustwo może obejmować zmyślenie, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko bezpośrednio wpływającego na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia jednostkowego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę jednostkowego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki.

Badanie obejmuje także ocenę odpowiedności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji jednostkowego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Spółki, ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt. 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzeniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na jednostkowe sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia biegłego rewidenta zawarte w sprawozdaniu z badania, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji, wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania. Opinia jest spójna z wydanym przez nas dodatkowym sprawozdaniem dla Komitetu Audytu z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

#### *Niezależność*

W trakcie przeprowadzenia badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust 1 Rozporządzenia 537/2014.

#### *Wybór firmy audytorskiej*

Zostaliśmy wybrani do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki nr 1/VI/2017 z dnia 29 czerwca 2017 roku. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki badamy nieprzerwanie poczynawszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2015 roku.

*Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka*

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowane oszustwem oraz opracowaliśmy stosowną reakcję na te rodzaje ryzyka. W przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne dla zrozumienia zidentyfikowanego ryzyka oraz wykonanych przez biegłego rewidenta procedur badania, zamieściliśmy również najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

<p><b>Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia (kluczowe sprawy badania)</b></p>	<p><b>Reakcja biegłego rewidenta na zidentyfikowane ryzyko oraz w stosownych przypadkach najważniejsze spostrzeżenia związane z ryzykiem</b></p>
<p><b>Ryzyko wyceny certyfikatów inwestycyjnych</b></p> <p>Spółka zaklasyfikowała posiadane certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat. W ujęciu zgodnym z Ustawą o rachunkowości oraz ustawą o funduszach inwestycyjnych, Wratislavia Project FIZ AN nie jest ujmowany jako jednostka zależna od i2 Development S.A. Natomiast zgodnie z MSSF certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project FIZ AN ujmowane są jak udziały w jednostkach zależnych, wyceniane według kosztu/ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.</p>	<p>Przeprowadziliśmy następujące procedury audytowe w tym obszarze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– analizę polityki rachunkowości odnośnie wyceny certyfikatów inwestycyjnych,</li> <li>– ocenę adekwatności i poprawności wyceny certyfikatów dokonaną przez fundusz inwestycyjny,</li> <li>– analizę skutków aktualizacji wyceny certyfikatów inwestycyjnych ujętych w sprawozdaniu finansowym przez Spółkę,</li> <li>– analizę ujawnień w powyższym zakresie oraz sposób prezentacji certyfikatów inwestycyjnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.</li> </ul>

<p><b>Ryzyko omińnięcia procedur kontroli wewnętrznej</b></p> <p>Prezesem Zarządu Spółki jest równocześnie główny akcjonariusz Spółki, Pan Marcin Misztal. W związku z tym decyzje podejmowane przez Zarząd mogą być zdominowane przez jedną osobę, w szczególności w zakresie szacunków kierownictwa.</p>	<p>Przeprowadziliśmy procedury audytowe dotyczące następujących szacunków Zarządu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– odpisy aktualizujące wartość należności,</li><li>– aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego,</li><li>– wycena certyfikatów inwestycyjnych,</li></ul> <p>polegające między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– ocenie polityk rachunkowości,</li><li>– ocenie przyjętych założeń i metodologii, a w szczególności w zakresie wyceny certyfikatów inwestycyjnych posiadanych przez Spółkę,</li><li>– weryfikacji poprawności kalkulacji,</li><li>– ocenie odzyskiwalności aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.</li></ul> <p>Ponadto analizowano zapisy księgowania, wybrane próby księgowania, szukano nietypowych transakcji.</p>
--	---

### Opinia

Naszym zdaniem, zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, zgodnie z ustawą o rachunkowości, a także przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podsrawie ksiąg rachunkowych prowadzonych prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

## **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia z badania jednostkowego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności Spółki.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności Spółki zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Spółki zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym Spółki.

Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania jednostkowego sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Spółki istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Spółki zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania jednostkowego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

### *Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego*

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem jednostkowego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy emitent obowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Spółki, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w załączonym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie”). Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w załączonym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzający badanie w imieniu:

BONA FIDE Luiza Berg, doradztwo, audyt

podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych - nr w rejestrze 3819

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

Kluczowy Biegły Rewident



**Luiza Berg**

Biegły Rewident

Nr ewidencyjny 10898

Wrocław, dnia 28 marca 2018 roku