i2 Development S.A.

(spółka akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, adres ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460)

Oferta publiczna nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 2.000.000 nowo emitowanych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1 PLN każda oraz ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie nie więcej niż 10.000.000 akcji Spółki, w tym 8.000.000 akcji zwykłych imiennych Spółki serii A (akcje imienne zostaną zamienione na akcje na okaziciela z chwilą ich dematerializacji) oraz nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii B oraz nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 2.000.000 praw do akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym (rynku równoległym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Niniejszy prospekt emisyjny („**Prospekt**") został sporządzony w związku z: (i) emisją w drodze pierwotnej oferty publicznej nie więcej niż 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („**Spółka**") o wartości nominalnej 1 PLN (jeden złoty) każda („**Akcje Oferowane**" lub „**Nowe Akcje**") („**Oferta**"), oraz (ii) w celu ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie 8.000.000 akcji zwykłych imiennych serii A Spółki, oraz nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 2.000.000 Nowych Akcji oraz nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 2.000.000 praw do Nowych Akcji („**Prawa do Akcji**", „**PDA**") do obrotu na rynku regulowanym (rynku równoległym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**") („**Akcje**").

Akcje Spółki nie były przedmiotem obrotu na żadnym rynku regulowanym. Po zatwierdzeniu Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**"), Spółka zamierza złożyć do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**") wnioski o rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, Akcji i Praw do Akcji, będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku równoległym, prowadzonym przez GPW. Wszystkie Akcje będą istniały w formie zdematerializowanej z chwilą ich rejestracji w depozycie papierów wartościowych, prowadzonym przez KDPW. **Inwestowanie w papiery wartościowe objęte Prospektem łączy się z wysokim ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze udziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Grupy oraz z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność. Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w rozdziale *Czynniki ryzyka*.**

Niniejszy Prospekt stanowi prospekt w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu art. 5 ust. 3 Dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady („**Dyrektywa Prospektowa**") i art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, który został przygotowany w szczególności zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej i Rozporządzeniem Komisji WE nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2001 r. wdrażającym Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam („**Rozporządzenie 809/2004**").

Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na fakt, że Oferta opisana w Prospekcie jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Polski, a jedynym prawnie wiążącym dokumentem ofertowym sporządzonym na potrzeby tej Oferty, zawierającym informacje na temat Grupy oraz Akcji Oferowanych, jest Prospekt wraz z opublikowanymi aneksami do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF, i komunikatami aktualizującymi do Prospektu oraz informacją o liczbie Akcji Oferowanych oraz cenie Akcji Oferowanych.

AKCJE OFEROWANE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH Z 1933 R., ZE ZM. (ANG. *U.S. SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED*) („AMERYKAŃSKA USTAWA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH"), ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, I NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE, ZASTAWIANE, ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, CHYBA ŻE W RAMACH WYJĄTKU OD WYMOGU REJESTRACYJNEGO PRZEWIDZIANEGO W AMERYKAŃSKIEJ USTAWIE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH LUB W RAMACH TRANSAKCJI WYŁĄCZONYCH SPOD TEGO WYMOGU, POD WARUNKIEM ZACHOWANIA ZGODNOŚCI Z WŁAŚCIWYMI PRZEPISAMI PRAWA REGULUJĄCYMI OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI W KTÓRYMKOLWIEK STANIE LUB JURYSDYKCJI W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI. AKCJE OFEROWANE PODLEGAJĄ OKREŚLONYM OGRANICZENIOM W ZAKRESIE SPRZEDAŻY, MOŻLIWOŚCI OFEROWANIA, SKŁADANIA ZAPISÓW I ROZPORZĄDZANIA NIMI. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE SĄ ZAMIESZCZONE W ROZDZIALE „OGRANICZENIA W ZAKRESIE OFEROWANIA AKCJI". ANI KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I GIEŁD STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, ANI ŻADNA STANOWA KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI NIE ZATWIERDZIŁA ANI NIE ZGŁOSIŁA SPRZECIWU WOBEC OFERTY PUBLICZNEJ, ANI NIE WYDAŁA UCHWAŁY W SPRAWIE ADEKWATNOŚCI LUB RZETELNOŚCI DOKUMENTU MARKETINGOWEGO, A SKŁADANIE JAKICHKOLWIEK OŚWIADCZEŃ O ODMIENNEJ TREŚCI JEST PRZESTĘPSTWEM.

Oferujący, Prowadzący Księgę Popytu
Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.
Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 30 marca 2016 r.

SPIS TREŚCI

PODSUMOWANIE 7
CZYNNIKI RYZYKA 36
Ryzyka związane z działalnością Grupy i z otoczeniem rynkowym 36
Ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą oraz Akcjami 47
ISTOTNE INFORMACJE 57
Definicje i terminologia 57
Zastrzeżenia 57
Zmiany do Prospektu 57
Prezentacja informacji finansowych i innych danych 58
Informacje finansowe, których podstawą nie są MSSF 61
Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne 61
Stwierdzenia dotyczące przyszłości 62
Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie 63
Kursy wymiany walut 63
WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z OFERTY 65
Wysokość szacowanych wpływów z Oferty 65
Informacje dotyczące wykorzystania wpływów z Oferty 65
DYWIDENDA I POLITYKA W ZAKRESIE DYWIDENDY 68
Dane historyczne na temat dywidendy 68
Polityka w zakresie wypłaty dywidendy 68
Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy 68
Zasady wypłaty dywidendy 70
KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE 71
Oświadczenie o kapitale obrotowym 71
Kapitalizacja i zadłużenie 71
Zadłużenie pośrednie i warunkowe 72
INFORMACJE FINANSOWE PRO FORMA 73
Wyniki działalności 74
Wielkość i struktura aktywów i pasywów Grupy 80
Ocena struktury kapitałów i zadłużenia Grupy 83
Ocena płynności Grupy 83
Analiza rentowności 83
WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE 85
PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ 94
Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy 94
Wyniki działalności 94
Struktura kosztowa Grupy 99
Wielkość i struktura aktywów i pasywów Grupy 101
Ocena struktury kapitałów i zadłużenia Grupy 104

Ocena płynności Grupy 105
Analiza rentowności 105
Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów pieniężnych 106
Informacje na temat potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania 107
Ograniczenia w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych 110
Nakłady inwestycyjne 111
Zdarzenia po dacie zakończenia ostatniego okresu obrotowego 117
Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej i2 Grupa sp. z o.o. i podmiotów od niej zależnych 117
Nakłady inwestycyjne i2 Grupa sp. z o.o. i podmiotów od niej zależnych 180
OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY 190
Historia Grupy 190
Podsumowanie działalności Spółki 192
Przewagi konkurencyjne 195
Strategia 198
Główne produkty i usługi 198
Nowe produkty i usługi 215
Źródła przychodów 215
Sezonowość rynków zbytu Emitenta 225
Czynniki nadzwyczajne mające wpływ na działalność podstawową Grupy 225
Główni odbiorcy 225
Główni dostawcy 225
Badania i rozwój 225
Istotne umowy 225
Istotne rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne 243
Ochrona środowiska 245
Własność intelektualna 245
Systemy informatyczne 246
Ubezpieczenia 246
Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 247
Pracownicy 248
OTOCZENIE RYNKOWE 251
Wprowadzenie 251
Sytuacja makroekonomiczna 251
Rynek budowlano - montażowy 252
Rynek mieszkaniowy 253
Rynek kredytów hipotecznych 257
Rynek nieruchomości komercyjnych 259
Rynek nieruchomości biurowych 260
Rynek nieruchomości we Wrocławiu 262
Pozycja konkurencyjna 267

OTOCZENIE PRAWNE 268
Regulacje dotyczące nieruchomości 268
Zarys głównych regulacji dotyczących nieruchomości 268
Podatek od nieruchomości, podatek rolny i podatek leśny 277
Prawnoadministracyjne aspekty realizacji procesu budowlanego 278
OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE 282
Podstawowe informacje o Spółce 282
Przedmiot działalności 282
Kapitał zakładowy 283
Grupa 285
Spółki Zależne 285
ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY 293
Zarząd 293
Rada Nadzorcza 295
Członkowie Rady Nadzorczej 297
Osoby zarządzające wyższego szczebla 300
Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej 300
Wynagrodzenie i warunki umów o pracę członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej 302
Ład korporacyjny i Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 303
ZNACZNI AKCJONARIUSZE 306
Znaczni Akcjonariusze 306
Kontrola nad Spółką 306
Struktura akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty 308
TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI 309
Transakcje Spółki ze Spółkami Zależnymi 309
Transakcje Spółki ze Znacznymi Akcjonariuszami i ich podmiotami powiązanymi 313
Transakcje Spółek Zależnych z członkami organów Spółki oraz podmiotami powiązanymi członków organów Spółki 317
Transakcje z członkami Zarządu oraz członkami Rady Nadzorczej 318
PRAWA I OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z AKCJAMI ORAZ WALNYM ZGROMADZENIEM 320
Prawa i obowiązki związane z Akcjami 320
Prawa i obowiązki związane z Walnym Zgromadzeniem 322
Umorzenie Akcji 327
Zamiana Akcji 327
Zmiana praw akcjonariuszy Spółki 327
Prawo do żądania wyboru rewidenta do spraw szczególnych 327
WARUNKI OFERTY 329
Oferta 329
Podział na transze 329
Harmonogram oferty 330
Opis procedury składania zapisów na Akcje Oferowane 331

Warunki odwołania lub odstąpienia od przeprowadzenia Oferty lub też jej zawieszenia 336

Opis zasad przydziału i możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot inwestorom 337

Termin, w którym możliwe jest wycofanie zapisu 338

Sposób i terminy przewidziane na wnoszenie wpłat na akcje oraz dostarczenie akcji 339

Opis sposobu podania wyników oferty do publicznej wiadomości 340

Metody przydziału, które będą stosowane w odniesieniu do transz w przypadku nadsubskrypcji w tych transzach 341

Możliwość składania wielokrotnych zapisów 342

Procedura zawiadamiania inwestorów o liczbie przydzielonych akcji 343

Cena 343

Notowanie akcji 343

SUBEMISJA, STABILIZACJA I UMOWNE OGRANICZENIA ZBYWALNOŚCI AKCJI (LOCK-UP) 346

Umowa o Gwarantowanie Oferty 346

Działania stabilizacyjne 346

Plasowanie 346

Umowne ograniczenia zbywalności Akcji 346

RYNEK KAPITAŁOWY W POLSCE ORAZ OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z NABYWANIEM I ZBYWANIEM AKCJI 348

Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. 348

Ustawy regulujące działanie rynku kapitałowego 350

Ustawa o Ofercie Publicznej - prawa i obowiązki związane z nabywaniem oraz zbywaniem znacznych pakietów akcji 351

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi 356

Obowiązek zawiadomienia spółki o osiągnięciu stosunku dominacji zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych 359

Kontrola koncentracji - Rozporządzenie w Sprawie Kontroli Koncentracji 359

Kontrola koncentracji - Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów 360

OPODATKOWANIE 362

Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób fizycznych oraz podatkiem dochodowym od osób prawnych 362

Zasady opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych 370

Zasady opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn 371

Zasady odpowiedzialności w zakresie podatku pobieranego u źródła 371

INFORMACJE DODATKOWE 372

Podstawa prawna ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia Akcji Spółki do obrotu na rynku równoległym GPW oraz o ich rejestrację w KDPW 372

Dokumenty udostępnione do wglądu 372

Biegli rewidenci 372

Informacje pochodzące od osób trzecich 373

Podmioty zaangażowane w Ofertę 373

Publiczne oferty przejęcia 374

Koszty Oferty 374
Umowa z animatorem Spółki 374
Miejsce rejestracji Akcji 374
OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE 375
Oświadczenie Spółki 375
Oświadczenie Oferującego 376
Oświadczenie Doradcy Prawnego 377
SKRÓTY I DEFINICJE 378
HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ORAZ INFORMACJE FINANSOWE PRO FORMA F-1
ZAŁĄCZNIKI A-1
Załącznik 1 – Uchwała w Sprawie Podwyższenia A-2
Załącznik 2 – Statut A-9
Załącznik 3 – Lista punktów A-22

PODSUMOWANIE

Podsumowanie składa się z wymaganych informacji określanych jako „Elementy". Elementy zostały oznaczone jako Działy od A do E (A1 – E7).

Niniejsze podsumowanie zawiera wszystkie Elementy, których uwzględnienie w podsumowaniu jest obowiązkowe dla tego typu papierów wartościowych oraz emitenta. Ponieważ niektóre Elementy nie musza być uwzględnione w przypadku Spółki, możliwe są luki w numeracji kolejności poszczególnych Elementów.

W przypadku gdy jakikolwiek Element powinien być uwzględniony w podsumowaniu z uwagi na specyfikę papierów wartościowych lub emitenta, może się zdarzyć, że nie ma istotnych danych dotyczących tego Elementu. W takim przypadku w podsumowaniu zamieszczony został krótki opis danego Elementu z adnotacją „nie dotyczy".

Dział A - Wstęp i ostrzeżenia
A.1 Ostrzeżenie.
Niniejsze podsumowanie należy traktować jako wstęp do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe objęte niniejszym Prospektem powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie, skarżący inwestor może, zgodnie z przepisami właściwego prawa krajowego państwa członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów ewentualnego tłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilną za wyrządzoną szkodę ponoszą wyłącznie osoby, które przedłożyły niniejsze podsumowanie, w tym jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w wypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, najważniejszych informacji mających pomóc inwestorom przy rozważaniu inwestycji w papiery wartościowe objęte niniejszym Prospektem.
A.2 Zgoda Emitenta. - Zgoda emitenta lub osoby odpowiedzialnej za sporządzenie prospektu emisyjnego na wykorzystanie prospektu emisyjnego do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych. - Wskazanie okresu ważności oferty, podczas którego pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania i na czas którego udzielana jest zgoda na wykorzystywanie prospektu emisyjnego. - Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania prospektu emisyjnego. - Wyróżniona wytłuszczonym drukiem informacja dla inwestorów o tym, że pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać informacji na temat warunków oferty w chwili składania przez niego tej oferty.
Nie dotyczy. Nie wyraża się takiej zgody.
Dział B - Emitent i gwarant
B.1 Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta.
Firma Spółki brzmi: i2 Development Spółka Akcyjna Spółka może używać skrótu firmy w brzmieniu: i2 Development S.A.
B.2 Siedziba oraz forma prawna emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby emitenta.

Spółka akcyjna utworzona i działająca zgodnie z prawem polskim z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Szewskiej 8, 50-122 Wrocław, Polska.

B.3	Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary bieżącej działalności emitenta oraz rodzaj prowadzonej przez emitenta działalności operacyjnej, wraz ze wskazaniem głównych kategorii sprzedawanych produktów lub świadczonych usług, wraz ze wskazaniem najważniejszych rynków, na których emitent prowadzi swoją działalność, Działalność developerska, Faza projektowania i uzyskiwania koniecznych decyzji administracyjnych.

Emitent tworzy grupę kapitałową, której przedmiotem działalności 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 (zlokalizowane stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym) oraz nieruchomości komercyjnych oraz specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi.

Główne produkty i usługi

Działalność deweloperska

Działalność deweloperska polega na realizacji projektów inwestycyjnych. Wszystkie fazy realizacji projektu inwestycyjnego realizowane są przez Emitenta i spółki z Grupy. Fazy realizacji projektu inwestycyjnego obejmują następujące etapy:

- Faza przygotowawcza,
- Faza projektowania i uzyskiwania koniecznych decyzji administracyjnych,
- Faza realizacji,
- Faza przekazania do eksploatacji.

Faza przygotowawcza

Faza ta polega na identyfikacji i analizie atrakcyjności gruntów. Zespół pracowników Grupy poszukuje gruntów, ciekawych pod względem lokalizacji (głównie w centrum Wrocławia). Istotnym atutem Emitenta jest: znajomość rynku wrocławskiego, znajomości terenów oraz potrzeb klientów. Po wstępnym wytypowaniu nieruchomości przeprowadzana jest szczegółowa analiza obejmująca m.in. stan formalno-prawny nieruchomości, warunki geologiczne, stan techniczny terenu (np. dostęp do mediów), uwarunkowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ocena chłonności terenu (możliwy stopień intensywności zabudowy, analiza dostępu do infrastruktury społecznej (jak np. szkoły, przedszkola, przychodnie), ewentualnie stan budynków i budowli znajdujących się na gruncie. Na podstawie powyższej analizy Zarząd Spółki podejmuje decyzję o przystąpieniu do negocjacji w celu nabycia gruntu. Po ustaleniu satysfakcjonujących dla stron warunków nabycia nieruchomości (cena nabycia oraz warunki płatności) zawierana jest zwykle umowa przedwstępna. Podpisanie umowy przyrzeczonej zwykle uzależnione jest od uzyskania pozwolenia na budowę lub uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Najczęściej zakup dokonywany jest ze środków własnych.

Faza projektowania i uzyskiwania koniecznych decyzji administracyjnych,

Projekty architektoniczno – budowlane dla projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę przygotowywane są przez spółkę z Grupy - Chamielec Architekci sp. z o.o. (zawierające: (1) projekt zagospodarowania działki lub terenu, określający m.in. granice działki oraz innych obiektów budowlanych, również miejsce podłączenia mediów oraz odprowadzania ścieków; (2) projekt architektoniczno-budowlany; (3) oświadczenia jednostek odpowiedzialnych o zapewnieniu dostaw energii, gazu, wody, a także o odprowadzeniu ścieków i przyłączeniu obiektu do sieci kanalizacyjnej, wodociągowej itp. (4) w zależności od potrzeb: wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów

budowlanych). W trakcie przygotowywania projektu architektoniczno – budowlanego odbywają się konsultacje z generalnym wykonawcą - Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym sp. z o.o. w celu dostosowania projektu do technicznych możliwości ich wykonania. Pracownicy Grupy zbierają a następie składają w odpowiednim urzędzie dokumenty w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę, podpisywana jest zwykle umowa przyrzeczona nabycia gruntu.

Faza realizacji

Usługi budowalne realizowane są przez Spółkę Zależną - Korfantowskie Przedsiębiorstw Budowlane sp. o.o., która pełni rolę generalnego wykonawcy dla wszystkich inwestycji realizowanych przez Grupę. Do końca grudnia 2014 r. generalnym wykonawcą większości realizowanych przez Grupę projektów była spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowalne S.A. (poprzednia nazwa Emitenta). Od 1.01.2015 r. spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowalne sp. z o.o. kontynuuje działalność spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowalne S.A. Zadaniem generalnego wykonawcy jest kompleksowe zrealizowanie inwestycji. Do realizacji inwestycji generalny wykonawca korzysta z usług sprawdzonych podwykonawców.

Działania promocyjne mające na celu sprzedaż realizowanych przez Grupę projektów inwestycyjnych prowadzone są przez pracowników Spółki Zależnej - i2 Development sp. z o.o. przy wykorzystaniu ogólnodostępnych nośników informacji jak lokalna prasa i radio, reklama zewnętrzna, ogłoszenia na portalach internetowych. Do działań promocyjnych należy również udział w targach mieszkaniowych oraz organizacja dni otwartych na terenie projektu inwestycyjnego (możliwość obejrzenia projektu inwestycyjnego dla potencjalnych zainteresowanych nabyciem np. mieszkania, apartamentu itp.).

Sprzedaż odbywa się w biurze sprzedaży i2 Development sp. z o.o. Umowy z nabywcami najczęściej przewidują ratalny system wpłat, w którym wielkość i termin poszczególnych rat uzależniona jest od stanu zaawansowania realizacji projektu inwestycyjnego. Środki wpłacane przez nabywców gromadzone są na bankowych rachunkach powierniczych i udostępnianie spółce celowej realizującej projekt deweloperski (na warunkach opisanych w umowie z bankiem). W sytuacji dodatkowego zapotrzebowania na środki przez spółkę celową realizującą projekt deweloperski, spółka ta korzysta z kredytów bankowych.

Faza przekazania do eksploatacji.

Po oddaniu budynku do użytku, spółka celowa realizująca projekt deweloperski przekazuje nieruchomości nabywcom oraz przenosi ich własność (podpisuje umowy notarialne sprzedaży nieruchomości). Po przekazaniu nieruchomości nabywcom Grupa (a dokładnie: Concept sp. z o.o.) świadczy zainteresowanym nabywcom usługi projektowania i aranżacji wnętrz.

Ponadto w przypadku nieruchomości komercyjnych po udostępnieniu najemcom lokali, Grupa (a dokładnie Emitent) zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami. Grupa świadczy usługi zarządzania nieruchomościami dla nieruchomości komercyjnych.

Grupa w obszarze działalności deweloperskiej prowadzi następujące projekty we Wrocławiu :

- w segmencie mieszkaniowym – obejmującym zabudowę wielorodzinną (apartamenty w stylu loft-ów, apartamenty, mieszkania) oraz zabudowę jednorodzinną (bliźniaczą i szeregową),

- w segmencie komercyjnym – obejmującym lokale usługowe i biurowce.

Wszystkie realizowane przez Grupę projekty deweloperskie oferowane są w standardzie premium (zlokalizowane stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym). Grupa stale monitoruje sytuację na rynku nieruchomości i dostosowuje swoją ofertę do potrzeb nabywców. Projekty deweloperskie w segmencie mieszkaniowym oferowane są w tzw. standardzie deweloperskim. Standard deweloperski obejmuje mieszkania bez pełnego wykończenia i wyposażania, nie pozwalające na natychmiastowe zamieszkanie. W większości projektów standard deweloperski obejmuje mieszkania:

- z wylewką betonową na podłodze,

- na ścianach tynki pomalowane na biało,

- na sufitach gładzie pomalowane na biało,
- rozprowadzone wszystkie instalacje z włącznikami i kontaktami,
- parapety granitowe,
- drzwi zewnętrzne antywłamaniowe,
- grzejniki,
- wideodomofon.

W zależności od inwestycji standard deweloperski może obejmować różne elementy, w zależności od specyfikacji projektu. Szczegółowy standard mieszkania ze specyfikacją techniczną mieszkania załączony jest każdorazowo do umowy zakupu mieszkania.

Działalność budowlana

Działalnością budowlaną w Grupie zajmuje się Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. Do końca grudnia 2014 r. generalnym wykonawcą większości realizowanych przez Grupę projektów była spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A. (poprzednia nazwa Emitenta). Od 01.01.2015 r. spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. kontynuuje działalność spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A.

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. realizuje usługi budowlane jako generalny wykonawca zarówno małych, jak i dużych budynków mieszkalnych. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., na terenie Polski, zajmuje się głównie realizowaniem projektów deweloperskich Grupy oraz kompleksowym ich wykonywaniem, jako inwestor zastępczy (menedżer kontraktu) i generalny wykonawca. Posiadanie przez Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. znacznego potencjału w zakresie usług budowlanych umożliwia także realizację projektów deweloperskich dla podmiotów zewnętrznych.

W latach 2012-2014 Grupa świadczyła usługi budowalne dla Grupy oraz podmiotów spoza Grupy tzn. projekty realizowane były na gruntach należących do inwestorów zewnętrznych (podmioty powiązane z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy). Projekty budowlane były realizowane w standardzie premium (tzn. zlokalizowane stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym). Realizacja takich projektów budowlanych dla inwestorów zewnętrznych (z wyjątkiem projektu Racławicka Park – II etap) była zbliżona zakresem do projektów deweloperskich Grupy, polegała na:

- przygotowaniu projektów architektoniczno – budowlanych,
- realizacji inwestycji jako generalny wykonawca,
- kompleksowej pomocy w realizacji projektów inwestycyjnych obejmujących prowadzenie niezbędnych analiz, tworzeniu i aktualizacji harmonogramów, a także pomocy w uzyskiwaniu kapitału zewnętrznego,
- całościowej obsłudze sprzedaży nieruchomości (firmowanych marką Emitenta) m.in. polegającej na prowadzeniu kampanii reklamowych nieruchomości, obsłudze klientów oraz zawieraniu umów cywilno - prawnych oraz aktów notarialnych,
- świadczeniu usług księgowych (wystawianie dokumentów księgowych oraz przygotowywanie dokumentów księgowych dla biura rachunkowego prowadzącego księgowość spółki) oraz
- pozostałych usługach takich jak: kompleksowa obsługa organizacyjna i administracyjna (np. prowadzenie korespondencji firmowej, przygotowywanie umów z podmiotami zewnętrznymi), zapewnienie obsługi informatycznej oraz obsługa prawna (m.in. przygotowywanie oficjalnych pism, pozwów oraz projektów uchwał).

Wysokość wynagrodzenia Grupy za przygotowanie projektów architektoniczno – budowlanych oraz realizacji inwestycji jako generalny wykonawca jest określana indywidualnie i umownie dla każdego projektu. Wysokość wynagrodzenia za sprzedaż nieruchomości oraz pozostałych usług określają umowy o współpracy. Standardowo wysokość wynagrodzenia Grupy za sprzedaż nieruchomości wynosiła 2% od kwoty sprzedanej nieruchomości, a za pozostałe wyżej wymienione usługi była ustalana ryczałtowo 100-200 zł/h.

W kolejnych latach Grupa zamierza rozwijać działalność budowlaną (zakres usług opisany powyżej) tzn. prowadzić projekty na gruntach należących do inwestorów zewnętrznych, innych niż podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy. Grupa planuje ograniczyć prowadzenie projektów budowlanych dla Pana Andrzeja Kowalskiego, a po zakończeniu obecnie realizowanych projektów budowlanych zaprzestać realizacji wszelkich projektów dla tego inwestora.

Działalność architektoniczna

Od 2014 r. działalnością architektoniczną w Grupie zajmuje się biuro projektowe Chamielec Architekci sp. z o.o. Pracownia przygotowuje projekty architektoniczne (dotyczące budowy budynków, przebudowy, nadbudowy) na potrzeby Grupy oraz podmiotów zewnętrznych. Do 2014 r. Grupa współpracowała z pracownią architektoniczną Kuryłowicz&Associates z filią we Wrocławiu, którą przez 8 lat tworzył i zarządzał Arkadiusz Chamielec. Ponadto Arkadiusz Chamielec piastował w tej filii stanowisko głównego projektanta, architekta jak i associate director.

Wybrane projekty osób obecnie zatrudnionych w Chamielec Architekci sp. z o.o. (autorzy i współautorzy) dla podmiotów zewnętrznych

- 2009 – „Apartamenty Piaskowa" – budynek mieszkalno- usługowy we Wrocławiu, ul. Rydgiera,
- 2009 – budynek uczelniany Geocentrum Politechniki Wrocławskiej przy ul. Na Grobli we Wrocławiu,
- 2010 – centrum Biznesu Grafit we Wrocławiu, ul. Jedności Narodowej,
- 2012 – osiedle mieszkaniowe przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej
- 2013 – budynek mieszkalny Solo 11 we Wrocławiu, przy ul. Ziemowita 11.

Działalnością architektoniczną wnętrz zajmuje się spółka z Grupy - Concept sp. z o.o. Działalność ta obejmuje:

- projektowanie i aranżacja wnętrz części wspólnych budynków realizowanych przez Grupę (w ramach projektów deweloperskich i budowalnych) oraz podmiotów zewnętrznych,
- projektowanie i aranżacja wnętrz dla nabywców lokali sprzedawanych przez Spółkę.

Emitent działa na lokalnym rynku wrocławskim – gdzie jest w stanie dokładnie identyfikować potrzeby mieszkaniowe społeczności. Wrocław jest miastem z dużym potencjałem inwestycyjnym, szczególnie w interesujących dla Emitenta centralnych i prestiżowych lokalizacjach – znacząca część wszystkich realizowanych inwestycji w centrum miasta to projekty Grupy. Biorąc powyższe pod uwagę, Grupa głównie będzie koncertować swoją działalność na rynku wrocławskim, w standardzie mieszkań premium. Nie mniej jednak Emitent rozpoznaje sytuację na rynkach deweloperskich w kolejnych dużych miastach Polski w celu ewentualnego rozpoczęcia działalności na tych rynkach.

B.4a	Informacja na temat najbardziej znaczących tendencji z ostatniego okresu mających wpływ na emitenta oraz na branże, w których emitent prowadzi działalność.

Identyfikując preferencje klientów oraz biorąc pod uwagę czynniki makroekonomiczne (niskie stopy procentowe) Emitent zauważa wyraźne zainteresowanie nieruchomościami inwestycyjnymi o mniejszym metrażu, do 50 m^2, zlokalizowanych w ścisłym centrum miasta. W związku z powyższym znaczna część oferty Emitenta to mieszkania 1-2 pokojowe. Dodatkowo oferta cenowa jest skalkulowana w taki sposób, aby uwzględniając obecnie niskie stopy procentowe zapewnić klientom inwestycyjnym odpowiednią stopę zwrotu z najmu, a Emitentowi stopę zwrotu z inwestycji. Powyższe tendencje wpisują się w strategię Spółki, która konsekwentnie poszukuje grunty w centrum miasta oraz gdzie realizuje inwestycje.

Od daty zakończenia ostatniego sprawozdania finansowego do daty prospektu Emitent identyfikuje następujące tendencje w obszarach:

Sprzedaż

Grupa przewiduje, iż do końca roku obrotowego sprzedaż mieszkań wzrośnie w stosunku do analogicznego okresu w 2015 r., w związku z wprowadzeniem do oferty nowych projektów deweloperskich.

Ceny

W analizowanym okresie ceny mieszkań są na stabilnych poziomach od początku 2015 r.

Produkcja i zapasy

Poziom zapasów, produkcji w toku oraz produkcji jest uzależniona od skali prowadzonych inwestycji Grupy. Od dnia 30.06.2015 r. do Daty Prospektu Grupa rozpoczęła lub kontynuowała następujące projekty deweloperskie: Pomorska 44, The Avenue, Bulwar Staromiejski (kompleks mieszkalno-usługowy składający się z 14 projektów deweloperskich), Ogrody Jordanowskie, Twelve, Zodiak III, Przy Ptasiej, Piękna 58.

W dniu 28 sierpnia 2015 r. Grupa zakupiła grunt w projekcie Księcia Witolda w cenie nabycia netto 10 342 tys. PLN.

W dniu 01 września 2015 r. Grupa podpisała wstępną umowę kupna gruntu przy ulicy Ibn Siny Awicenny, na którym planuje realizację projektu Ogrody Jordanowskie Etap II w cenie nabycia netto 10 000 tys. PLN.

W dniu 20 października 2015 r. została podpisana umowa sprzedaży gruntu przy ul. Pięknej – cena sprzedaży netto wynosi 3 800 tys. PLN.

W dniu 31 grudnia 2015 r. Grupa zakupiła grunt w projekcie Śrutowa w cenie nabycia netto 1 324 tys. PLN.

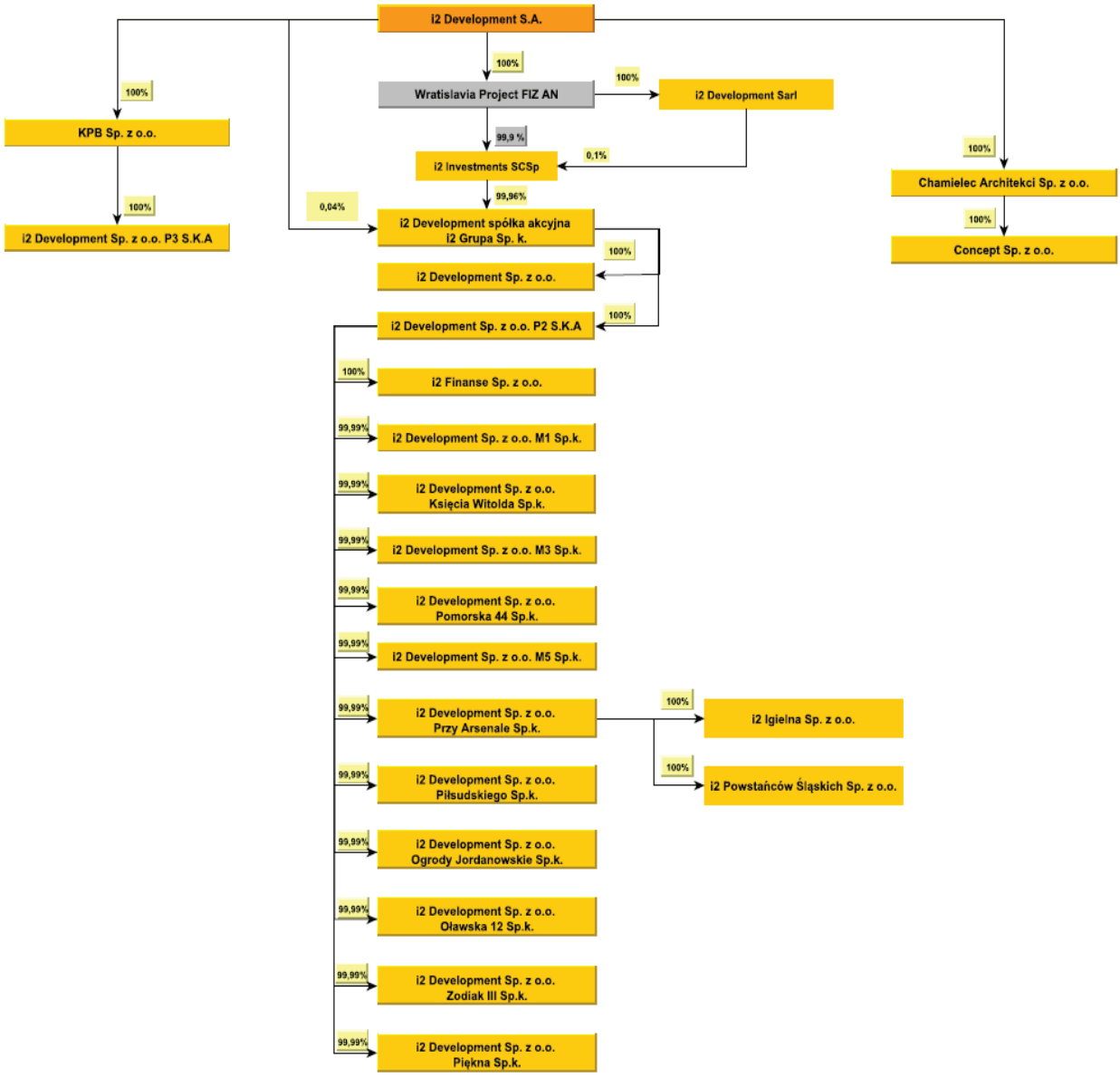
W związku z powyższym, w miarę postępowania prac budowlanych oraz zakupy gruntów będą wpływać na wzrost pozycji produkcja w toku lub wyroby gotowe w aktywach obrotowych. Natomiast oddawanie mieszkań w projektach zakończonych będzie wpływać na zmniejszenie się aktywów obrotowych Grupy.

Koszty

W zakresie kosztowym biorąc pod uwagę czynniki makroekonomiczne (deflację) Emitent nie zauważa wzrostu kosztów usług budowalnych wykonywanych przez podwykonawców oraz wzrostu cen materiałów budowlanych w okresie od 30.06.2015 r. do Daty Prospektu. Dodatkowo intencją przedsiębiorstwa budowlanego jest utrzymywanie długofalowych relacji ze sprawdzonymi kontrahentami w zakresie zakupu materiałów budowlanych, a także podwykonawcami przez co możliwe jest dokładniejsze oszacowanie przyszłych kosztów nowych projektów oraz osiągnięcie efektu synergii kosztowej, poprzez kumulacje zamówień na obsługę większej liczby inwestycji, przez co Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. otrzymuje rabaty oraz upusty roczne od dostawców materiałów budowlanych.

B.5	Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie - w przypadku emitenta, który jest częścią grupy.

Poniższy schemat przedstawia strukturę organizacyjną Grupy na Datę Prospektu.



** Spółka i2 Development sp. z o.o. jest jednocześnie komplementariuszem z udziałem w zyskach wynoszącym 0,01% w poniższych spółach :*

i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k

i2 Development sp. z o.o. M3 sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp. k

i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale

i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k.

B.6	W zakresie znanym emitentowi, imiona i nazwiska (nazwy) osób, które, w sposób bezpośredni lub pośredni, mają udziały w kapitale emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego emitenta, wraz z podaniem wielkości udziału każdej z takich osób. Należy wskazać, czy znaczni akcjonariusze emitenta posiadają inne prawa głosu, jeśli ma to zastosowanie. W zakresie, w jakim znane jest to emitentowi, należy podać, czy emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli.

Na Datę Prospektu Znacznymi Akcjonariuszami Spółki, którzy posiadają przynajmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu są:

Akcjonariusz	**Liczba akcji/głosów (szt.)**	**Nominalna wartość akcji (PLN)**	**% kapitału/głosów**
Pan Andrzej Kowalski:			
- pośrednio przez Galtoco Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)*	3.640.000	3.640.000 PLN	45,50 %
Pan Marcin Misztal:			
- pośrednio przez Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)**	3.640.000	3.640.000 PLN	45,50 %
Pozostali	720.000	720.000 PLN	9%
Ogółem	**8.000.000**	**8.000.000 PLN**	**100 %**

Źródło: Spółka

** Pan Andrzej Kowalski pośrednio (wraz z małżonką poprzez spółki zależne) posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, uprawniających do wykonywania 100% głosów w spółce Galtoco Investments Limited*

*** Pan Marcin Misztal bezpośrednio posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, uprawniających do wykonywania 100% głosów w spółce Acico Investments Limited*

Wszystkie Akcje Istniejące są akcjami imiennymi (akcje imienne staną się akcjami na okaziciela z chwilą ich dematerializacji), z których każda uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Znaczni akcjonariusze nie posiadają innych praw głosu niż związane z akcjami określonymi w tabeli powyżej. Ponadto, z akcjami nie są związane żadne szczególne uprawnienia i obowiązki, poza wynikającymi z przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Na Datę Prospektu żadnemu ze znacznych akcjonariuszy Spółki nie zostały przyznane żadne przywileje osobiste.

Na Datę Prospektu Spółka jest podmiotem pośrednio kontrolowanym przez Znacznych Akcjonariuszy.

Pan Andrzej Kowalski pośrednio, poprzez spółkę Galtoco Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), posiada 45,50% akcji Spółki o łącznej wartości nominalnej 3.640.000 PLN, reprezentujących 45,50% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do wykonywania 45,50% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Pan Marcin Misztal posiada pośrednio poprzez spółkę Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), 45,50% akcji Spółki o łącznej wartości nominalnej 3.640.000 PLN, reprezentujących 45,50% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do wykonywania 45,50% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Znaczni Akcjonariusze nie są stroną jakiegokolwiek pisemnego lub ustnego porozumienia dotyczącego nabywania akcji Emitenta lub zgodnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec Emitenta.

W dniu 14 marca 2016 r. Acico Investment Limited i Galtoco Investment Limited, sprzedały za pośrednictwem domu maklerskiego po 360.000 szt. Akcji za kwotę 9.000.000 PLN każdy co stanowi łącznie 9% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na rzecz osób fizycznych.

Na Datę Prospektu nie istnieją żadne porozumienia pomiędzy akcjonariuszami Emitenta, które mogłyby skutkować zmianami akcjonariatu w przyszłości.

Kodeks Spółek Handlowych przewiduje szereg instytucji, których celem jest zapobieganie nadużywaniu pozycji dominującej w spółce akcyjnej. Do katalogu tych instytucji należy m.in. prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, zwoływania Walnego Zgromadzenia i składania wniosków o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, prawo do żądania wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu oddzielnymi grupami czy zakaz wydawania wiążących poleceń członkom Zarządu. Także Ustawa o Ofercie Publicznej zawiera pewne mechanizmy, które chronią akcjonariuszy mniejszościowych, w tym w szczególności prawo do żądania zbadania przez rewidenta do spraw szczególnych określonej sprawy, jak również obowiązki ujawniania stanu posiada akcji spółki publicznej czy szczególne obowiązki podmiotów przekraczających określone progi liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki publicznej, w tym obowiązki związane z ogłaszaniem wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji.

Statut nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez Znacznych Akcjonariuszy.

B.7	Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące emitenta, przedstawione dla każdego roku obrotowego okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi, jak również dla następującego po nim okresu śródrocznego, wraz z porównywalnymi danymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego, przy czym wymóg przedstawiania porównywalnych informacji bilansowych uznaje się za spełniony przez podanie informacji bilansowych na koniec roku. Należy dołączyć opis znaczących zmian sytuacji finansowej i wyniku operacyjnego emitenta w okresie objętym najważniejszymi historycznymi informacjami finansowymi lub po zakończeniu tego okresu.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy za lata 2014, 2013 i 2012 (w tys. PLN)

	Rok zakończony 31 grudnia *(w tys. PLN)*		
	2014	**2013**	**2012**
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	48 276	17 432	338
Pozostałe przychody operacyjne	317	23	0
Amortyzacja	82	2	0
Zużycie surowców i materiałów	17 209	5 247	86
Usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych	31 728	12 671	259
Pozostałe usługi	590	25	2
Koszty świadczeń pracowniczych	202	78	–
Podatki i opłaty	6	2	0
Pozostałe koszty operacyjne	96	7	–
Pozostałe koszty rodzajowe	73	32	17
Zmiana stanu produktów	(1 642)	(91)	(28)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**249**	**(519)**	**0,5**
Przychody finansowe	27	2	0,4
Koszty finansowe	343	15	–
Zysk/(strata) brutto	**(68)**	**(532)**	**0,5**
Podatek dochodowy	6	-52	0,1

Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	**(74)**	**(480)**	**0,4**
Działalność zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	–	–	–
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	**(74)**	**(480)**	**0,4**
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	–	–	–
Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	–	–	–
Inne całkowite dochody netto	**–**	**–**	**–**
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK	**(74)**	**(480)**	**0,4**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca odpowiednio 2015 oraz 2014 roku (w tys. PLN)

	Za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca *(w tys. PLN)*	
	2015	**2014 (niebadane)**
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	32 382	17 385
Pozostałe przychody operacyjne	200	103
Amortyzacja	141	34
Zużycie surowców i materiałów	7 431	7 598
Usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych	22 532	13 055
Pozostałe usługi	690	356
Koszty świadczeń pracowniczych	1 435	60
Podatki i opłaty	180	3
Pozostałe koszty rodzajowe	157	67
Pozostałe koszty operacyjne	147	1
Zmiana stanu produktów	6 262	(1 725)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(6 393)**	**(1 960)**
Przychody finansowe	52	2
Koszty finansowe	1 116	30
Zysk/(strata) brutto	**(7 457)**	**(1 988)**
Podatek dochodowy	(113)	(367)

Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	**(7 344)**	**(1 622)**
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	**(7 344)**	**(1 622)**
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK	**(7 344)**	**(1 622)**

Źródło: Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Skonsolidowany bilans Grupy za lata 2014, 2013 i 2012 (w tys. PLN)

	Rok zakończony 31 grudnia *(w tys. PLN)*		
	2014	**2013**	**2012**
AKTYWA			
Aktywa trwałe	**5 353**	**126**	**–**
Rzeczowe aktywa trwałe	322	–	–
Aktywa niematerialne	118	–	–
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	4 492	67	–
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	421	59	–
Aktywa obrotowe	**12 969**	**5 074**	**115**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 491	4 340	18
Należności z tytułu podatku dochodowego	145	24	–
Pozostałe aktywa finansowe	13	–	–
Pozostałe aktywa niefinansowe	3 305	469	80
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 014	242	16
SUMA AKTYWÓW	**18 322**	**5 200**	**115**
PASYWA			
Kapitał własny	**(149)**	**(475)**	**5**
Kapitał podstawowy	405	5	5
Kapitał zapasowy	0,4	0,4	–
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(554)	(480)	0,4
Zobowiązania długoterminowe	**3 487**	**323**	**7**
Oprocentowane kredyty i pożyczki	3 307	–	–
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	–	323	7
Pozostałe zobowiązania finansowe	174	–	–
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	–	–
Zobowiązania krótkoterminowe	**14 9**	**5**	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 285	4 638	102
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	5 996	415	–
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	–	3	0,1

Kwoty należne zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	1 701	294	–
Zobowiązania razem	**18 470**	**5 675**	**110**
SUMA PASYWÓW	**18 321**	**5 200**	**115**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Skonsolidowany bilans Grupy za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. oraz za rok 2014 (w tys. PLN)

	Za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 *(w tys. PLN)*	**Rok zakończony 31 grudnia 2014** *(w tys. PLN)*
AKTYWA		
Aktywa trwałe	**76 716**	**5 353**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 391	322
Aktywa niematerialne	177	114
Wartość firmy	50 558	4
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	379	4 492
Nieruchomości inwestycyjne	23 321	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	889	421
Aktywa obrotowe	**243 252**	**12 969**
Zapasy	220 700	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 537	6 491
Należności z tytułu podatku dochodowego	158	145
Pozostałe aktywa finansowe	10 188	13
Pozostałe aktywa niefinansowe	5 114	3 305
Kwoty należne od zamawiających z tytułu kontraktów długoterminowych	2 617	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 938	3 014
SUMA AKTYWÓW	**319 968**	**18 321**
PASYWA		
Kapitał własny	**178 113**	**(149)**
Kapitał podstawowy	186 011	405
Kapitał zapasowy	0,4	0,4
Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	(7 898)	(554)
Zobowiązania długoterminowe	108 832	3 488
Oprocentowane kredyty i pożyczki	68 749	3 307
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	998	0
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	10 000	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	346	175
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 738	6

Zobowiązania krótkoterminowe	**33 023**	**14 982**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11 916	7 126
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	6 348	5 996
Pozostałe zobowiązania finansowe	527	160
Przychody przyszłych okresów	12 911	0
Kwoty należne zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	1 321	1 701
Zobowiązania razem	**141 855**	**18 470**
SUMA PASYWÓW	**319 968**	**18 321**

Źródło: Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych Grupy za lata 2014, 2013 i 2012 (w PLN)

	Rok zakończony 31 grudnia		
	2014	**2013**	**2012**
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto	**(68)**	**(532)**	**0,5**
Korekty o pozycje:	(1 625)	411	11
Amortyzacja	82	2	–
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	–	–	–
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	258	15	–
Zysk/strata na działalności inwestycyjnej	–	–	–
Zwiększenie stanu należności	(4 761)	(4 750)	(82)
Zwiększenie stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	1 803	4 855	110
Zmiana stanu kwot należnych zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	1 406	294	–
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(1)	1,5	(16)
Podatek dochodowy zapłacony	(354)	(7)	(0,1)
Pozostałe	(58)	–	–
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**(1 693)**	**(120)**	**11**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	–	–	–
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	(115)	(2)	–
Sprzedaż pozostałych aktywów finansowych	–	–	–
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	(4 440)	(52)	–
Dywidendy otrzymane	–	–	–
Odsetki otrzymane	11	–	–
Spłata udzielonych pożyczek	560	–	–
Udzielenie pożyczek	(560)	–	–
Pozostałe	4	–	–

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**(4 541)**	**(54)**	**–**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji/ udziałów	400	–	5
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	14 079	400	–
Spłata pożyczek/ kredytów	(5 330)	–	–
Dywidendy wypłacone	–	–	–
Odsetki zapłacone	(143)	–	–
Pozostałe	–	–	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**9 006**	**400**	**5**
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 772	226	16
Różnice kursowe netto	–	–	–
Środki pieniężne na początek okresu	**242**	**16**	**–**
Środki pieniężne na koniec okresu	**3 014**	**242**	**16**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych Grupy za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca odpowiednio 2015 oraz 2014 roku (w tys. PLN)

	Za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca *(w tys. PLN)*	
	2015	**2014 (niebadane)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	**(7 457)**	**(1 989)**
Korekty o pozycje:	**10 223**	**(2 450)**
Amortyzacja	141	34
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 046	30
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	0	0
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności	11 157	(3 608)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	4 216	(1 879)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(6 408)	2 935
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw	(32)	(60)
Zmiana stanu kwot należnych od zamawiających z tytułu kontraktów długoterminowych	(2 617)	0
Zmiana stanu kwot należnych zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	(379)	0
Podatek dochodowy zapłacony	(165)	98
Pozostałe	3 263	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**2 766**	**(462)**

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	0	0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	(60)	(63)
Nabycie jednostek zależnych	2 147	0
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	(1)	0
Dywidendy otrzymane	0	0
Odsetki otrzymane	1 036	0
Spłata udzielonych pożyczek	439	0
Udzielenie pożyczek	(1 183)	(560)
Pozostałe	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**2 377**	**(623)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji/ udziałów	0	400
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(199)	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	10 164	7 765
Spłata pożyczek/ kredytów	(14 507)	(5 360)
Dywidendy wypłacone	0	0
Odsetki zapłacone	(1 675)	(23)
Pozostałe	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**(6 217)**	**2 782**
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 075)	(29)
Różnice kursowe netto	0	0
Środki pieniężne na początek okresu	**3 013**	**242**
Środki pieniężne na koniec okresu	**1 938**	**213**

Źródło: Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

B.8 Wybrane najważniejsze informacje finansowe pro forma, ze wskazaniem ich charakteru.

Przy wybranych najważniejszych informacjach finansowych pro forma należy wyraźnie stwierdzić, że ze względu na ich charakter, informacje finansowe pro forma dotyczą sytuacji hipotetycznej, a tym samym nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji finansowej spółki ani jej wyników.

Informacje Finansowe Pro Forma oraz Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma

Informacje Finansowe Pro Forma oraz Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma ze względu na swój charakter, dotyczą sytuacji hipotetycznej, a tym samym nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji finansowej Grupy ani jej wyników.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. (w tys. PLN)

	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014 r. *(w tys. PLN)*	**Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015** *(w tys. PLN)*
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	62 031	29 273

Pozostałe przychody operacyjne	1 193	289
Amortyzacja	637	224
Zużycie surowców i materiałów	31 928	7 823
Usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych	31 728	21 757
Pozostałe usługi	567	921
Koszty świadczeń pracowniczych	1 934	1 887
Podatki i opłaty	480	308
Pozostałe koszty operacyjne	419	257
Pozostałe koszty rodzajowe	414	193
Zmiana stanu produktów	(15 144)	438
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**10 261**	**(3 369)**
Przychody finansowe	891	160
Koszty finansowe	6 124	2 398
Zysk/(strata) brutto	**5 027**	(5 608)
Podatek dochodowy	(169)	72
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	**5 196**	**(5 679)**
Działalność zaniechana		
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	**5 196**	**(5 679)**

Źródło: Informacje Finansowe Pro Forma, Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma

B.9 W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wielkość liczbową.

Nie dotyczy. Emitent nie publikuje prognoz ani szacunków zysków.

B.10 Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.

Nie dotyczy. Raporty biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych nie zawierały zastrzeżeń.

B.11 W przypadku gdy poziom kapitału obrotowego emitenta nie wystarcza na pokrycie jego obecnych potrzeb, należy załączyć wyjaśnienie.

Nie dotyczy. Zarząd oświadcza, iż w jego ocenie poziom kapitału obrotowego posiadanego przez Grupę jest wystarczający dla pokrycia przez nią bieżących potrzeb i prowadzenia działalności w okresie co najmniej 12 miesięcy od Daty Prospektu.

Dział C - Papiery wartościowe

C.1 Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.

W ramach Oferty oferowanych jest nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 2.000.000 nowo emitowanych akcji zwykłych na okaziciela serii B.

Na podstawie Prospektu Spółka będzie ubiegała się o dopuszczenie i wprowadzenie nie więcej niż 10.000.000 akcji Spółki w tym 8.000.000 akcji zwykłych imiennych Spółki serii A (akcje imienne zostaną zamienione na akcje na okaziciela z chwilą ich dematerializacji) oraz nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii B oraz nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 2.000.000 praw do akcji serii B do

obrotu na rynku regulowanym (rynku równoległym) prowadzonym przez GPW.

Akcje, w tym Akcje Oferowane zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, który będzie uczestniczył w obsłudze realizacji praw korporacyjnych akcjonariuszy Spółki na zasadach określonych w stosownych regulacjach. Z chwilą rejestracji w KDPW Akcjom zostanie nadany kod ISIN.

C.2 Waluta emisji papierów wartościowych.

Walutą Akcji jest złoty polski (PLN).

C.3 Liczba akcji wyemitowanych i w pełni opłaconych oraz wyemitowanych i nieopłaconych w pełni.

Wartość nominalna akcji lub wskazanie, że akcje nie mają wartości nominalnej.

W Dacie Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 8.000.000 zł i dzieli się na 8.000.000 akcji zwykłych imiennych serii A o numerach od 0.000.001 do 8.000.000 o wartości nominalnej 1 zł każda.

Wszystkie akcji w kapitale zakładowym Emitenta zostały w pełni opłacone.

C.4 Opis praw związanych z papierami wartościowymi.

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych i Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Ofercie Publicznej, z Akcjami związane są, w szczególności, następujące prawa:

- prawo do rozporządzania Akcjami;
- prawo do dywidendy;
- prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywania prawa głosu;
- prawo do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i wyznaczenia przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia, przysługujące akcjonariuszom reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce;
- prawo do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad, przysługujące akcjonariuszom reprezentującym co najmniej $^{1}/_{20}$ kapitału zakładowego;
- prawo do przeglądania lub żądania przesłania listy akcjonariuszy;
- prawo żądania sprawdzenia listy obecności akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu;
- prawo do zgłaszania podczas Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad;
- prawo do żądania wydania odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia;
- prawo żądania wydania odpisów rocznego sprawozdania finansowego;
- prawo do uzyskania podczas obrad Walnego Zgromadzenia informacji dotyczących Spółki;
- prawo do żądania wyboru składu Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami przysługujące akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego;
- prawo akcjonariusza do wystąpienia z powództwem o uchylenie lub o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia;
- prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji (prawo poboru);
- prawo do udziału w podziale majątku Spółki pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jego likwidacji;
- prawo do żądania wyboru rewidenta do spraw szczególnych przysługujące akcjonariuszom

posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów;

- prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji; oraz
- prawo żądania wykupienia przez innego akcjonariusza wszelkich akcji posiadanych przez akcjonariusza mniejszościowego.

C.5 Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.

Z zastrzeżeniem zachowania wymogów, o których stanowi art. 433 Kodeksu Spółek Handlowych, akcjonariusz może zostać pozbawiony w interesie Spółki w całości lub w części prawa poboru mocą uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością co najmniej $^4/_5$ głosów. Wymóg uzyskania większości co najmniej $^4/_5$ głosów nie ma zastosowania, gdy uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale oraz gdy uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji. Ponadto pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Ograniczenia swobodnej zbywalności wynikają również z przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Ofercie Publicznej, należą do nich:

- zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych w czasie trwania okresu zamkniętego;
- zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych przez osoby będące w posiadaniu informacji poufnych;
- obowiązki informacyjne członków zarządów i rad nadzorczych, prokurentów i osób pełniących funkcje kierownicze; oraz
- obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w przypadku:
  - nabycia akcji uprawniających do wykonywania ponad 10% lub 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu,
  - przekroczenia progu 33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, lub
  - przekroczenia progu 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Nie występują żadne ograniczenia co do przenoszenia praw z Akcji.

C.6 Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym oraz wskazanie wszystkich rynków regulowanych, na których papiery wartościowe są lub mają być przedmiotem obrotu.

Spółka będzie wnioskowała o dopuszczenie nie więcej niż 10.000.000 akcji Spółki w tym 8.000.000 akcji zwykłych imiennych Spółki serii A (akcje imienne zostaną zamienione na akcje na okaziciela z chwilą ich dematerializacji) oraz nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii B oraz nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 2.000.000 praw do akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym (rynku równoległym) prowadzonym przez GPW. Na Datę Prospektu Akcje nie są przedmiotem obrotu na jakimkolwiek rynku regulowanym.

C.7 Opis polityki dywidendy.

Polityka w zakresie wypłaty dywidendy

Holdingowy charakter Spółki, a także struktura holdingowa Grupy wywierają wpływ na zdolność Spółki do wypłaty dywidendy. Zdolność do wypłaty dywidendy przez Spółkę zależy w dużym stopniu od zysku oraz posiadania innych kapitałów, które można przeznaczyć na wypłatę dywidendy, jak również od zysków osiąganych przez Spółki Zależne i ich przepływów pieniężnych, a także zdolności Spółek Zależnych do wypłaty dywidendy na rzecz Spółki. Ponieważ Spółka posiada, bezpośrednio lub pośrednio, 100% udziału w kapitale zakładowym Spółek Zależnych, Spółka jest uprawniona do otrzymania dywidendy wypłacanej przez te spółki. Jednocześnie z uwagi na holdingowy charakter Spółki, w świetle obowiązujących przepisów prawa wypłata

dywidendy przez Spółkę może ulec opóźnieniu.

W zakresie polityki dywidendy, Zarząd kieruje się zasadą realizowania wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku, sytuacji finansowej Spółki, jak również potrzeb kapitałowych Grupy. Zarząd, zgłaszając propozycje w przedmiocie wypłaty dywidendy, uwzględnia konieczność zapewnienia Spółce odpowiedniego poziomu płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju jej działalności. Na Datę Prospektu Zarząd zamierza w kolejnych latach rekomendować Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwał w sprawie wypłaty dywidendy, w szczególności wypłatę dywidendy za rok obrotowy 2015, w wysokości nie niższej niż 50% osiągniętego zysku netto, a następnie w kolejnych latach zwiększać poziom rekomendowanej wypłaty dywidendy. Jednakże, ostateczną decyzję w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy podejmie jednak Walne Zgromadzenie.

Polityka Spółki w zakresie wypłaty dywidendy może podlegać zmianom, w tym w szczególności przeglądowi przez Zarząd. Zarząd będzie przedstawiał swoje rekomendacje przy uwzględnieniu szeregu różnych czynników dotyczących Spółki, Grupy oraz rynku, w tym perspektyw dalszej działalności, przyszłych zysków, potrzeb kapitałowych, sytuacji finansowej, planów rozwoju, a także przepisów prawa w tym zakresie. Decyzje dotyczące podziału zysku oraz wypłaty dywidendy podejmowane są w drodze uchwały przez Walne Zgromadzenie.

Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy

Poza wskazanymi poniżej oraz wynikającymi z art. 396 KSH, na Datę Prospektu, nie istnieją żadne inne ograniczenia, jak również Emitent nie jest stroną umów kredytowych zawierających ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy przez Emitenta.

Istotne umowy kredytowe zawarte przez Spółki Zależne oraz warunki emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta zawierają ograniczenia w wypłacie dywidendy, tj.:

- umowa kredytu z dnia 6 maja 2015 r. zawarta pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. oraz mBankiem Hipotecznym S.A. przewiduje m.in., że bez zgody mBanku Hipotecznego S.A. i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. nie może dokonać wypłaty zysku na rzecz wspólników;

- umowa kredytu z dnia 16 czerwca 2015 r. zawarta pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. oraz mBankiem Hipotecznym S.A. przewiduje m.in., że bez zgody mBanku Hipotecznego S.A. i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. w fazie deweloperskiej (od dnia zawarcia umowy do dnia poprzedzającego dzień konwersji kredytu) nie może dokonać wypłaty zysku na rzecz wspólników;

- umowa kredytu nieodnawialnego z dnia 11 sierpnia 2015 r. zawarta pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. oraz Alior Bankiem S.A. przewiduje m.in., że bez uprzedniej pisemnej zgody Alior Banku S.A. i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. nie może dokonać wypłaty lub przekazać w jakiejkolwiek innej formie udziałowcom/właścicielom spółki lub innym uprawnionym osobom żadnych kwot pieniężnych tytułem dywidend lub innych wypłat związanych z udziałem w kapitale zakładowym, jak również przekazywać tym osobom żadnych innych świadczeń majątkowych wynikających z posiadanych przez nich udziałów;

- umowa kredytu odnawialnego z dnia 11 sierpnia 2015 r. zawarta pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. oraz Alior Bankiem S.A. przewiduje m.in., że bez uprzedniej pisemnej zgody Alior Banku S.A. i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. nie może dokonać wypłaty lub przekazać w jakiejkolwiek innej formie udziałowcom/właścicielom spółki lub innym uprawnionym osobom żadnych kwot pieniężnych tytułem dywidend lub innych wypłat związanych z udziałem w kapitale zakładowym, jak również przekazywać tym osobom żadnych innych świadczeń majątkowych wynikających z posiadanych przez nich udziałów;

- umowa kredytu budowlano-hipotecznego z dnia 29 października 2015 r. zawarta pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. oraz mBankiem Hipotecznym S.A. przewiduje m.in., że bez zgody mBanku Hipotecznego S.A. i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. nie może wypłacić wspólnikom zysku;

- umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom z dnia 18 listopada 2015 r. zawarta pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. a i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. przewiduje m.in., że

bez zgody Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k., za wyjątkiem wypłaty zysku za rok 2014, nie może wypłacić dla wspólników zysku;

- umowa obrotowego odnawialnego z dnia 18 listopada 2015 r. zawarta pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. a i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. przewiduje m.in., że bez zgody Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k., za wyjątkiem wypłaty zysku za rok 2014, nie może wypłacić dla wspólników zysku;

- Warunki emisji obligacji z dnia 29 lutego 2016 r. przewidują, że wypłata zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 50% zysku netto Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta, stanowi podstawę wcześniejszego wykupu.

Ponadto, zawarte przez Grupę istotne umowy kredytowe, zawierają postanowienia dotyczące utrzymywania wskaźników finansowych na określonym w tych umowach poziomie. Tego rodzaju postanowienia mogą również wpływać na zdolność Grupy w zakresie wypłaty dywidendy.

Spółka nie posiada wiedzy o istnieniu jakichkolwiek innych ograniczeń umownych w zakresie wypłaty dywidendy przez Spółkę lub Spółki Zależne.

Dział D - Ryzyko

D.1 Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla emitenta lub jego branży.

Kluczowe czynniki ryzyka charakterystyczne dla Emitenta lub jego branży

- Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej - Działalność Grupy oraz osiągane przez Grupę wyniki finansowe w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym, a w szczególności od czynników makroekonomicznych;
- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich - Działalność Grupy w dużej mierze uzależniona jest od bieżącej i przyszłej koniunktury w branży deweloperskiej deweloperzy są narażeni na niekorzystną zmianę czynników kształtujących popyt na mieszkania lub powodujących ograniczenie podaży mieszkań;
- Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali - Nabywcom lokali mieszkalnym przysługuje prawo odstąpienia od zawartych umów deweloperskich, na warunkach określonych w Ustawie Deweloperskiej. Odstąpienie zarówno od umowy deweloperskiej, jak również przedwstępnej umowy sprzedaży może wiązać się z koniecznością zwrotu dokonanych przez nabywcę lokalu wpłat oraz rozliczeniem kar umownych i innych kosztów związanych z zawartą umową;
- Ryzyko związane z błędami w dokumentacji architektonicznej - W ramach prowadzonej działalności, Grupa świadczy również usługi projektowe, realizowane przez wewnętrznych projektantów. Projektowanie może wiązać się z ryzykiem popełnienia błędu w dokumentacji architektonicznej projektu;
- Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali - Grupa jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu;
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości gruntowych - W ramach prowadzonej działalności Grupa nabywa nieruchomości gruntowe położone głównie na terenie Wrocławia. Grupa nie może jednak wykluczyć, iż nabywane nieruchomości obciążone są wadami prawnymi, w szczególności stanowią własność innego niż sprzedający podmiotu lub są obciążone prawami osób trzecich;
- Ryzyko koncentracji kluczowych decyzji - Po przeprowadzeniu Oferty Publicznej większościowy pakiet akcji będzie nadal w rękach osób, które posiadają decydujący wpływ na podejmowanie przez Spółkę kluczowych decyzji, będących jednocześnie akcjonariuszami Spółki, z czym należy liczyć się także w przyszłości;
- Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów - Istnieje ryzyko, iż braki materiałów, ograniczona dostępność lub znaczny wzrost ich cen mogą powodować opóźnienia terminu

zakończenia projektu deweloperskiego lub też spowodować zmiany w założonych uprzednio kosztach budżetowych realizowanych projektów;

- Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Grupy na rynku lokalnym - Dominującym rynkiem działalności Grupy jest rynek wrocławski. Realizowane przychody ze sprzedaży oraz osiągane zyski są uzależnione od sytuacji na tym rynku;
- Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmią oraz podwykonawcami - Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady;
- Ryzyko związane z dźwignią finansową - W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuacje finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju;
- Ryzyko związane z wypłatą dywidendy - Możliwość wypłaty dywidendy w przyszłości oraz jej wysokość będzie zależeć od szeregu czynników, w tym: dostępnej do podziału kwoty zysku i kapitałów rezerwowych, wydatków i planów inwestycyjnych, zysków, stopnia rentowności oraz współczynnika zadłużenia;
- Ryzyko związane ze złożoną historią finansową Emitenta - W związku z dokonanymi przekształceniami Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, mogą niedokładnie przedstawiać sytuację całej zorganizowanej działalności Grupy;
- Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi - W toku prowadzonej przez siebie działalności, podmioty z Grupy zawierają transakcje z innymi podmiotami z Grupy, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych;
- Ryzyko zmiany sposobu wykorzystania wpływów z emisji Nowych Akcji -Cele emisji Nowych Akcji zostały opisane w rozdziale „Wykorzystanie wpływów z Oferty". Istnieje kilka czynników niezależnych od Grupy, które mogą mieć wpływ na realizację tych celów. Nie ma pewności, że powyższe czynniki nie wpłyną na realizację niektórych lub wszystkich założeń dotyczących wykorzystania środków pozyskanych z emisji Nowych Akcji;
- Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych wpływów z emisji Nowych Akcji - Emitent nie może zagwarantować, iż wszystkie Nowe Akcje zostaną objęte przez inwestorów. W konsekwencji Spółka może pozyskać z emisji Nowych Akcji wpływy niższe, niż wskazane w rozdziale „Wykorzystanie wpływów z Oferty" punkt „Wysokość szacowanych wpływów z Oferty", co może mieć wpływ na realizację założonych wyżej wymienionym rozdziale celów.

D.3	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.

Kluczowe czynniki ryzyka charakterystyczne dla papierów wartościowych.

- Ryzyko związane ze wstrzymaniem Oferty lub wstrzymaniem ubiegania się o dopuszczenie Akcji lub Praw do Akcji do obrotu na rynku regulowanym w związku z naruszeniem przepisów prawa - W wypadku stwierdzenia naruszenia lub zaistnienia podejrzenia naruszenia przepisów prawa w odniesieniu do Oferty lub wniosku o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji lub PDA do obrotu na rynku regulowanym KNF może m.in. zakazać przeprowadzenia Oferty lub zawiesić Ofertę, a także nakazać wstrzymanie ubiegania się lub zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie akcji do obrotu na rynku regulowanym;
- Ryzyko poniesienia przez inwestorów straty w przypadku niedojścia Oferty do skutku lub odstąpienia przez Spółkę od Oferty - W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia lub zawieszenia przez Spółkę Oferty, środki finansowe wpłacone przez inwestorów mogą zostać na pewien czas zamrożone, a inwestorzy mogą ponieść straty;
- Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków dopuszczenia lub wprowadzenia Praw do Akcji lub Akcji do obrotu giełdowego na rynku regulowanym (rynku równoległym) GPW - Dopuszczenie do obrotu giełdowego Praw do Akcji i Akcji wymaga uchwały Zarządu GPW oraz rejestracji Praw do Akcji i Akcji w KDPW. W przypadku stwierdzenia, że Akcje nie spełniają warunków Regulaminu GPW, Zarząd GPW podejmuje uchwałę o odmowie dopuszczenia ich do obrotu

giełdowego;

- Ryzyko związane z PDA - W przypadku gdy Zarząd, w ciągu 6 miesięcy od daty wydania przez KNF decyzji w sprawie zatwierdzenia Prospektu nie złoży w sądzie rejestrowym wniosku o rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wynikającego z emisji Nowych Akcji, albo gdy sąd rejestrowy prawomocnym postanowieniem odmówi rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w związku z emisją Nowych Akcji, emisja nie dojdzie do skutku;
- Ryzyko opóźnienia wprowadzenia Nowych Akcji do obrotu - Istnieje możliwość, że przed terminem wygaśnięcia Praw do Akcji i zastąpienia ich Nowymi Akcjami, pozostałe Akcje nie zostaną wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Dział E - Oferta

E.1 Wpływy pieniężne netto ogółem oraz szacunkowe koszty emisji lub oferty ogółem, w tym szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.

Wpływy netto z Oferty

Spółka oczekuje, że wpływy netto z emisji Nowych Akcji wyniosą ok. 58 mln PLN. Ostateczna kwota tych wpływów będzie zależała od ostatecznej liczby Nowych Akcji przydzielonych inwestorom w Ofercie oraz ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych oraz ostatecznych kosztów Oferty.

Szacunkowe koszty Oferty

Prowizja Oferującego

Kwota prowizji z tytułu plasowania będzie uzależniona od wartości Oferty. Na dzień prospektu nie jest zanana ostateczna liczba akcji serii B, która zostanie objęta ani cena Akcji Oferowanych. Kwota prowizji z tytułu plasowania publicznej oferty będzie uzależniona od ostatecznie uplasowanej emisji akcji serii B i nie będzie większa niż 2,00% jej wartości.

Emitent opublikuje informacje dot. ostatecznych kosztów Oferty w formie raportu bieżącego zgodnie z par. 33 Rozporządzenia Min. Finansów z 19.11.2009 w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Pozostałe koszty Oferty

Poza częścią prowizji Oferującego, którą zobowiązała się zapłacić Spółka, zgodnie z opisem zawartym w podtytule „*Prowizja Oferującego*" powyżej, w ocenie Spółki, łączne pozostałe koszty związane z Ofertą ukształtują się na poziomie około 0,3 mln zł netto i będą obejmować następujące koszty: (i) przygotowanie i przeprowadzenie Oferty, (ii) sporządzenie Prospektu, z uwzględnieniem wynagrodzenia na rzecz doradców zewnętrznych Spółki, (iii) promocję Oferty wraz z drukiem Prospektu, oraz (iv) koszty pozostałe, w tym opłaty na rzecz GPW i KDPW.

Szczegółowe informacje na temat ostatecznych kosztów Oferty zostaną przekazane przez Spółkę do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Emitent nie będzie pobierać żadnych opłat od podmiotów składających zapisy na Akcje Oferowane. Kwota wpłacona przez inwestora przy składaniu zapisu może zostać jednak powiększona o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis, zgodnie z regulacjami tej firmy inwestycyjnej.

E.2a Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych.

Celem przeprowadzenia emisji Nowych Akcji jest pozyskanie środków finansowych niezbędnych do realizacji planu rozwoju Grupy, które zostaną przeznaczone na:

1. Kwota do 10 mln PLN przekazana zostanie na majątek obrotowy spółki i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. realizującej projekt „Bulwar Staromiejski" w II kw. 2016 r. – środki te mają zapewnić

optymalizację realizacji projektu, w tym możliwość wcześniejszego wykonywania prac budowlanych i opłacania faktur za wykonywane prace (które zostaną refinansowane z kredytu). Spółka chce zapewnić sobie wystarczającą płynność i wypłacalność przy maksymalnej optymalizacji czasu realizacji projektu.

Bulwar Staromiejski to kompleks mieszkalno-usługowy położony jest przy pl. Jana Pawła II we Wrocławiu (nad Odrą, centrum miasta). Na działce mieszczą się budynki po dawnym szpitalu. W planowanej inwestycji zmianie ulegnie zagospodarowanie terenu i jego funkcje. Kompleks zakłada stworzenie zespołu 14 projektów deweloperskich o przeznaczeniu mieszkalno – biurowych (PUM 20 113 m2, PUU 8 765 m2) wraz z usługami kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz podziemnymi miejscami postojowymi. Całkowita wartość tego projektu deweloperskiego wynosi ok. 120 mln PLN. Budowa budynków zostanie sfinansowania ze środków zewnętrznych z kredytu bankowego. Planowany termin zakończenia budowy całego kompleksu to IV kw. 2018 r. Działka pod tą inwestycje została w całości już opłacona ze środków pochodzących z pożyczki – 35,8 mln PLN.

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

   Ogrody Jordanowskie II - projekt przewiduje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (PUM ok. 15 500 m2) z parkingami podziemnymi. W dniu 1 września 2015 r. została podpisana (01.09.2015) przedwstępna umowa kupna działki nr 1/8 przy ul. Ibn Siny Awicenny z ustaloną ceną nabycia w kwocie 10 mln zł. Na Datę Prospektu spółka zapłaciła już za działkę 2,1 mln zł, a pozostała część ceny nabycia zostanie uregulowana przed zawarciem umowy przerzeczonej – zawartej nie później niż do dnia 30.08.2016 r. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II kw. lub III kw. 2016 r. Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2018 r. Budowa budynków zostanie finansowana ze środków zewnętrznych pochodzących z kredytu bankowego. Całkowita wartość tego projektu deweloperskiego wynosi ok. 55 mln PLN.

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

   Spółka zależna – i2 Development Sp. z o. o. Księcia Witolda Sp. k. podpisała już umowę kupna wyżej wymienionego gruntu w dniu 28.08.2015 r. w cenie nabycia 10,3 mln PLN – w całości opłacona. Projekt przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (PUM ok. 8 400 m2) z usługami w parterze (PUU ok. 5 700 m2) i garażem. Znajdujący się na nieruchomości zabytkowy spichlerz zostanie przeznaczony na usługi. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II kw. 2016 r. Planowany termin zakończenia budowy to II kw. 2018 r. Budowa budynku zostanie finansowana ze środków zewnętrznych z kredytu bankowego. Całkowita wartość tego projektu deweloperskiego wynosi ok. 51 mln PLN.

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

   Spółka zależna – i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k. podpisała umowę kupna wyżej wymienionego gruntu w dniu 20.10.2015 (szczegółowo umowa została opisana w rozdziale „Opis działalności Spółki" podtytuł „Istotne umowy sprzedaży") oraz wpłaciła już zadatek w wysokości 0,5 mln PLN, pierwszą ratę w wysokości 0,5 mln PLN oraz drugą ratę w wysokości 0,5 mln PLN. Na Datę Prospektu do zapłaty pozostało 2,3 mln PLN. Na wyżej wymienionym gruncie Grupa przewiduje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (PUM ok. 5 574 m2) z parkingiem podziemnym. Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2017 r. Budowa budynków zostanie finansowana ze środków zewnętrznych z kredytu bankowego. Całkowita wartość tego projektu deweloperskiego wynosi ok. 34

mln PLN.

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

   Projekt przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (PUM ok. 10 165 m2) z usługami w parterze (PUU ok. 1 598 m2) i garażem podziemnym. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II kw. 2016 r. Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2017 r. Na Datę Prospektu została podpisana (03.02.2015) przedwstępna umowa kupna działki nr 6 przy ul. Przedmiejskiej 2 i Legnickiej 43 we Wrocławiu z określoną ceną nabycia w kwocie 9,7 mln PLN. Z powyższej kwoty zostało już zapłacone 0,5 mln PLN, a reszta zostanie uregulowana w terminie 18 miesięcy od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Budowa budynku zostanie finansowana ze środków zewnętrznych z kredytu bankowego. Całkowita wartość tego projektu deweloperskiego wynosi ok. 38 mln PLN.

6. Kwota do 10 mln PLN przekazana zostanie na majątek obrotowy spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o. o. (KPB Sp. z o. o.) będącej Generalnym Wykonawcą wszystkim projektów w Grupie. Na dzień 29.02.2016 r. KPB Sp. z o. o. posiada podpisanych 8 umów o generalne wykonawstwo na łączną kwotę 177,5 mln PLN. Środki pochodzące z emisji mają usprawnić terminowe regulowanie zobowiązań na rzecz podwykonawców – obecnie KPB Sp. z o. o. jest uzależniona od terminu płatności otrzymywanych od inwestorów, pochodzących z kredytów bankowych.

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

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

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

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

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

E.3	Opis warunków oferty.

Oferta

Na podstawie Prospektu przedmiotem oferty publicznej jest nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda oferowanych przez Spółkę.

Oferta przeprowadzana jest z wyłączeniem prawa poboru akcji dotychczasowych akcjonariuszy.

Prospekt został sporządzony ponadto w związku z ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (rynku równoległym) prowadzonym przez GPW 8.000.000 akcji zwykłych imiennych Spółki serii A (akcje imienne zostaną zamienione na akcje na okaziciela z chwilą ich dematerializacji) oraz nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki oraz nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2.000.000 PDA.

Obecnie akcje serii A są akcjami zwykłymi imiennymi. Zgodnie ze Statutem Emitenta akcje imienne serii A, ulegają zamianie na akcje na okaziciela z dniem dematerializacji akcji serii A, zgodnie z art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Z Akcjami Oferowanymi nie są związane obowiązki świadczeń dodatkowych.

Zgodnie z upoważnieniem zawartym w Uchwale w Sprawie Podwyższenia Zarząd może określić ostateczną liczbę oferowanych Akcji Oferowanych. Ostateczna liczba Akcji Oferowanych zostanie ustalona przez Zarząd, w uzgodnieniu z Oferującym. Jeśli Zarząd nie skorzysta z powyższego upoważnienia, oferowaną liczbą Akcji Oferowanych będzie 2.000.000 Akcji Oferowanych. Informacja o skorzystaniu bądź nieskorzystaniu przez Zarząd z upoważnienia, o którym mowa powyżej, jak również informacja o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oraz liczbie Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie przewidzianym w art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej, najpóźniej w dniu rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów Instytucjonalnych.

Inwestorom, którzy złożą zapisy na Akcje Oferowane przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o Cenie Akcji Oferowanych oraz informacji o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w ramach Oferty i o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w poszczególnym transzach, przysługiwać będzie uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez złożenie oświadczenia na piśmie, złożone w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy na Akcje Oferowane, w terminie dwóch dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości takiej informacji, stosownie do art. 54 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Intencją Spółki jest zaoferowanie w Transzy Inwestorów Indywidualnych nie więcej niż 200.000 sztuk akcji serii B. Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na fakt, że jedynym prawnie wiążącym dokumentem ofertowym sporządzonym na potrzeby tej Oferty, zawierającym informacje na temat Grupy oraz Akcji Oferowanych jest Prospekt wraz z opublikowanymi aneksami do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF, i komunikatami aktualizującymi do Prospektu oraz informacją o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w Ofercie, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach oraz Cenie Akcji Oferowanych.

Walutą emitowanych papierów wartościowych tj. Akcji Oferowanych jest polski złoty.

Uprawnieni inwestorzy

Akcje Oferowane będą oferowane w następujących transzach:

- Transza Inwestorów Indywidualnych oraz
- Transza Inwestorów Instytucjonalnych.

Inwestorami uprawnionymi do nabywania Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych i Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, na zasadach określonych w Prospekcie są następujący rezydenci i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego: osoby fizyczne, osoby prawne oraz podmioty nieposiadające osobowości prawnej, posiadające zdolność do zaciągania zobowiązań i nabywania praw we własnym imieniu, z wyłączeniem osób amerykańskich w rozumieniu Regulacji S.

Zwraca się uwagę, że w przypadku Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, inwestorzy, którzy zostali zaproszeni do udziału w procesie budowy Księgi Popytu a następnie otrzymali wezwanie do złożenia zapisu są zobowiązani do złożenia i opłacenia zapisu w tej transzy na liczbą akcji określoną w wezwaniu.

Poniżej przedstawiono informacje na temat przewidywanego harmonogramu Oferty według czasu warszawskiego. Rozpoczęcie Oferty nastąpi w dniu publikacji Prospektu.

Czynność	Termin
Otwarcie Publicznej Oferty	W dniu publikacji prospektu
Podanie do publicznej wiadomości informacji o Przedziale Cenowym lub Cenie Maksymalnej	11 kwietnia 2016 r.
Budowa Księgi Popytu dla inwestorów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych	12-13 kwietnia 2016 r.
Podanie do publicznej wiadomości Ceny Emisyjnej oraz ostatecznej liczby oferowanych akcji serii B w poszczególnych transzach	13 kwietnia 2016 r.
Przyjmowanie zapisów w Transzy Inwestorów Indywidualnych	14-19 kwietnia 2016 r.
Przyjmowanie zapisów w Transzy Inwestorów. Instytucjonalnych	14-19 kwietnia 2016 r.
Planowany termin przydziału i zakończenia Publicznej Oferty	21 kwietnia 2016 r.

Powyższy harmonogram może ulec zmianie. Niektóre zdarzenia, które zostały w nim przewidziane, są niezależne od Spółki. Spółka, w uzgodnieniu z Oferującym, zastrzega sobie prawo do zmiany powyższego harmonogramu Oferty, w tym terminów przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane. Informacja o zmianie poszczególnych terminów Oferty zostanie przekazana w trybie przewidzianym w art. 52 Ustawy o Ofercie Publicznej, tj. w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany niniejszy Prospekt, o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa nie będą wymagały upublicznienia takiej informacji w formie aneksu do Prospektu (po jego uprzednim zatwierdzeniu przez KNF).

Zmiany terminów realizacji Publicznej Oferty mogą odbywać się tylko w okresie ważności Prospektu i termin ten nie może być dłuższy niż trzy miesiące od dnia otwarcia Publicznej Oferty.

Cena Emisyjna

Cena Emisyjna w Publicznej Ofercie, zostanie ustalona przed rozpoczęciem zapisów na Akcje Oferowane. Cena Emisyjna akcji będzie stała i jednakowa dla obydwu transz.

Informacja na temat ostatecznej Ceny Emisyjnej zostanie przekazana przez Spółkę do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, w trybie określonym w art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie, tj. w sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt emisyjny.

Ustalenie Ceny Akcji Oferowanych

Przed rozpoczęciem procesu budowy Księgi Popytu Emitent, na podstawie rekomendacji Oferującego, ustali Przedział Cenowy lub Cenę Maksymalną. Przedział Cenowy lub Cena Maksymalna zostaną podane do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu.

W przypadku ustalenia przedziału cenowego - górna granica Przedziału Cenowego stanowić będzie cenę maksymalną Akcji serii B w rozumieniu art. 54 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie.

W trakcie trwania procesu budowy Księgi Popytu na Akcje Oferowane Zarząd Emitenta może postanowić o zmianie dolnej granicy Przedziału Cenowego. Powyższa zmiana przekazana zostanie w trybie określonym w art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie, tj. w sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt emisyjny.

W przypadku ustalenia Przedziału Cenowego wszystkie Deklaracje Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych, które w wyniku opublikowania aneksu dotyczącego zmiany dolnej granicy Przedziału Cenowego zawierać będą propozycję ceny za Akcje Oferowane spoza nowego Przedziału Cenowego zostaną automatycznie anulowane. Zarząd Emitenta wskaże w ww. aneksie nowe terminy przyjmowania Deklaracji.

Na podstawie zestawienia wielu Deklaracji Zarząd Spółki uzyska informację na temat rynkowej wyceny Akcji Oferowanych oraz ustali ich Cenę Emisyjną na takim poziomie, który zapewni Spółce niezbędne wpływy z emisji przy uwzględnieniu rozproszenia akcjonariatu. Jednakże niezależnie od wyniku przeprowadzonego procesu budowy Księgi Popytu, Zarząd Emitenta, zastrzega sobie prawo do ustalenia Ceny Emisyjnej Akcji Serii B w oparciu o rekomendację Oferującego.

Cena Emisyjna w Publicznej Ofercie, zostanie ustalona przed rozpoczęciem zapisów na Akcje Oferowane. Cena Emisyjna akcji będzie stała i jednakowa dla obydwu transz.

Informacja na temat ostatecznej Ceny Emisyjnej zostanie przekazana przez Spółkę do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, w trybie określonym w art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie, tj. w sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt emisyjny.

Ostateczna liczba Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty

Po dokonaniu ewentualnych przesunięć akcji serii B pomiędzy transzami i zmian wielkości transz, przydział akcji serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych zostanie dokonany na mocy postanowień umowy zawartej pomiędzy Emitentem, Oferującym oraz GPW. Na podstawie prawidłowo złożonych i opłaconych zapisów na akcje serii B domy maklerskie wystawią do systemu informatycznego GPW odpowiednie zlecenia kupna akcji. W tym samym dniu Oferujący wystawi zlecenie sprzedaży.

Nie przewiduje się docelowej minimalnej wielkości pojedynczego przydziału w Transzy Inwestorów Indywidualnych.

Po dokonaniu ewentualnych przesunięć pomiędzy transzami, Zarząd Emitenta, w oparciu o opłacone zapisy dokona ostatecznego przydziału Akcji Oferowanych w transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Ostateczny Przydział Akcji Oferowanych zostanie przeprowadzony w dwóch etapach:

- w pierwszym etapie zostaną przydzielone Akcje Oferowane inwestorom, którzy zostali umieszczeni na Liście Wstępnego Przydziału i którzy opłacili zapis zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie. Przydział dla tych inwestorów nastąpi w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy wszystkie Akcje Oferowane przeznaczone do objęcia w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych zostaną należycie opłacone ostateczny przydział Akcji Oferowanych zakończy się na pierwszym etapie.

- jeżeli pierwszy etap przydziału zostanie dokonany na liczbę Akcji Oferowanych mniejszą niż przeznaczona do objęcia w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych (z uwzględnieniem ewentualnych przesunięć) – następuje drugi etap ostatecznego przydziału Akcji Oferowanych.

- w drugim etapie zostaną przydzielone Akcje Oferowane inwestorom, którzy nie zostali umieszczeni na Liście Wstępnego Przydziału, a którzy złożyli i opłacili zapisy w dniach trwania zapisów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Liczba Akcji Oferowanych, na którą Emitent może dokonać przydziału w drugim etapie, stanowi różnicę pomiędzy liczbą zaoferowanych Akcji Oferowanych (po dokonaniu ewentualnych przesunięć) a liczbą Akcji Oferowanych przydzielonych w pierwszym etapie ostatecznego przydziału. Takim inwestorom Akcje Oferowane zostaną przydzielone zgodnie z uznaniem Emitenta.

Ułamkowe części Akcji Oferowanych nie będą przydzielane, podobnie jak nie będą przydzielane Akcje Oferowane łącznie kilku inwestorom. Emitent może odmówić dokonania przydziału Akcji Oferowanych w przypadku, gdy zapis zostanie złożony przez lub w imieniu inwestora prowadzącego działalność konkurencyjną wobec Emitenta.

O liczbie przydzielonych akcji serii B inwestor będzie poinformowany w POK, w którym złożył zapis oraz ewentualnie w innym trybie uzgodnionym indywidualnie.

Nie występuje sposób preferencyjnego traktowania określonych rodzajów inwestorów lub określonych grup powiązanych przy przydziale Akcji Oferowanych.

E.4	Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.

Wskazane poniżej podmioty są zaangażowane w Ofertę. U podmiotów zaangażowanych w Ofertę nie występuje konflikt interesów.

Oferujący

Oferującym jest Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą we Wrocławiu i adresem: ul. Marszałkowska 78/80, 00-517 Warszawa. Zgodnie z zawartą umową o pełnienie funkcji doradcy przy realizacji Oferty Publicznej, Oferujący pełni również funkcję Zarządzającego Ofertą oraz budową księgi popytu w procesie budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych, doradza w zakresie przygotowania Oferty Publicznej, co obejmuje doradztwo w zakresie struktury, organizacji i zasad przeprowadzenia Oferty oraz jest sporządzającym Prospekt w zakresie wskazanym w oświadczeniu Oferującego.

Doradca Prawny

W związku z Ofertą kancelaria prawna CMS Cameron McKenna Greszta i Sawicki spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa („**CMS**"), świadczy na rzecz Emitenta usługi doradztwa prawnego w zakresie prawa polskiego. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z Oferty.

Ponadto, CMS świadczył i może świadczyć w przyszłości inne usługi prawne na rzecz Spółki lub Grupy w zakresie prowadzonej przez Spółkę lub Grupę działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług prawnych. CMS nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada Akcji Spółki.

E.5	Imię i nazwisko (nazwa) osoby lub podmiotu oferującego papier wartościowy do sprzedaży. Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „*lockup*": strony, których to dotyczy oraz wskazanie okresu objętego zakazem sprzedaży.

Akcjonariusze sprzedający

Nie dotyczy. Przedmiotem Oferty są wyłącznie Akcje Oferowane.

Umowne ograniczenia zbywalności Akcji

Spółka

Spółka zobowiąże się wobec Oferującego, że w okresie nie dłuższym niż 360 dni od dnia ustalenia ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, przy zachowaniu określonych wyjątków, bez uprzedniej pisemnej zgody Oferującego, nie będzie dokonywać emisji, oferować, sprzedawać, obciążać ani w inny sposób rozporządzać, ani publicznie ogłaszać emisji, oferty, sprzedaży ani zbycia lub zamiaru podjęcia takich działań lub podejmować działań zmierzających do lub mogących skutkować emisją, ofertą, sprzedażą lub zbyciem akcji Spółki lub papierów wartościowych wymiennych lub zamiennych na akcje Spółki lub umożliwiających ich uzyskanie w drodze realizacji praw związanych z takimi papierami wartościowymi, innych praw umożliwiających nabycie akcji Spółki, ani innych papierów wartościowych lub instrumentów finansowych, których wartość jest ustalana bezpośrednio lub pośrednio przez odniesienie do ceny powyższych papierów wartościowych stanowiących ich instrument bazowy, włącznie ze swapami na akcje, kontraktami terminowymi i opcjami.

Spółka zobowiąże się również wobec Oferującego, że w okresie nie dłuższym niż 360 dni od dnia ustalenia ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych nie będzie, bez pisemnej zgody Oferującego, nabywać lub publicznie ogłaszać zamiaru nabycia akcji Spółki ani obniżać lub publicznie ogłaszać zamiaru obniżenia swojego kapitału zakładowego.

Znaczni Akcjonariusze

Znaczni Akcjonariusze zobowiążą się wobec Oferującego, że w okresie nie dłuższym niż 360 dni od dnia ustalenia ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, przy zachowaniu określonych wyjątków, bez uprzedniej pisemnej zgody Oferującego, nie będą, bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Oferującego, z uwzględnieniem wyjątków określonych poniżej, oferować, sprzedawać lub w inny sposób rozporządzać (lub ogłaszać zamiaru takiego rozporządzania) pozostałymi w ich posiadaniu akcjami Spółki lub też oferować, emitować, sprzedawać lub w inny sposób rozporządzać (lub ogłaszać zamiaru takiego rozporządzenia) jakimikolwiek instrumentami finansowymi wymiennymi lub zamiennymi na takie akcje Spółki lub uprawniającymi do nabycia lub objęcia takich akcji Spółki ani brać udziału w transakcjach z wykorzystaniem instrumentów pochodnych, których skutek ekonomiczny byłby równoważny ze skutkiem takiej sprzedaży, przekazania lub rozporządzenia, bez względu na to, czy transakcja taka byłaby rozliczana gotówkowo, czy w inny sposób.

Pisemna zgoda Oferującego nie będzie wymagana w przypadku odpowiedzi na wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki ogłoszone zgodnie z art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz skupu przez Spółkę akcji własnych w drodze wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki, a także do ich Spółek Zależnych w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych lub innego podmiotu bezpośrednio lub pośrednio kontrolowanego lub współkontrolowanego przez Znacznych Akcjonariuszy („Podmiot Zależny"), z zastrzeżeniem, że w tym przypadku Podmiot Zależny zawrze przed takim przeniesieniem z Oferującym umowę ograniczenia zbywalności akcji typu lock-up o treści tożsamej z zobowiązaniem Znacznego Akcjonariusza.

Informacje o podpisaniu umów ograniczenia zbywania akcji zostaną podane do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu, o którym mowa w art. 51 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

E.6 Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą.

W przypadku oferty subskrypcji skierowanej do dotychczasowych akcjonariuszy, należy podać wielkość i wartość procentową natychmiastowego rozwodnienia, jeśli nie dokonają oni subskrypcji na nową ofertę.

W tabeli poniżej przedstawiono strukturę akcjonariatu Spółki na Datę Prospektu oraz spodziewaną strukturę akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty.

	Stan na Datę Prospektu*		**Stan po przeprowadzeniu Oferty***	
	Liczba Akcji (szt.)	**% głosów na WZ**	**Liczba Akcji (szt.)**	**% głosów na WZ**
Pan Andrzej Kowalski:				
- pośrednio przez Galtoco Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)**	3.640.000	45,50%	3.640.000	36,40%
Pan Marcin Misztal:				
- pośrednio przez Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)***	3.640.000	45,50%	3.640.000	36.40%
Pozostali	720.000	9%	2.720.000	27,20%
Razem	8.000.000	100,00%	10.000.000	100,00%

** przy założeniu zaoferowania w Ofercie 2.000.000 Akcji Oferowanych oraz objęcia 2.000.000 Akcji Oferowanych w Ofercie*

*** Pan Andrzej Kowalski pośrednio (wraz z małżonką poprzez spółki zależne) posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, uprawniających do wykonywania 100% głosów w spółce Galtoco Investments Limited*

**** Pan Marcin Misztal bezpośrednio posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, uprawniających do wykonywania 100% głosów w spółce Acico Investments Limited*

E.7 Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.

Emitent nie będzie pobierać żadnych opłat od podmiotów składających zapisy na Akcje Oferowane. Kwota wpłacona przez inwestora przy składaniu zapisu może zostać jednak powiększona o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis, zgodnie z regulacjami tej firmy inwestycyjnej.

CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o inwestycji w Akcje Oferowane lub PDA potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w niniejszym Prospekcie. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub wraz z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę rynkową Akcji lub PDA, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Akcje lub PDA.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca, i w związku z tym na Datę Prospektu przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane jak jedyne, na które Grupa jest narażona. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich potencjalnego wpływu na działalność Grupy lub znaczenia dla Grupy. Grupa może być narażona na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Grupie.

Ryzyka związane z działalnością Grupy i z otoczeniem rynkowym

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Działalność Grupy oraz osiągane przez Grupę wyniki finansowe w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym, a w szczególności od takich czynników makroekonomicznych jak: dynamika wzrostu PKB, inflacja, stopa bezrobocia, polityka monetarna i fiskalna państwa, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań, poziom inwestycji przedsiębiorstw, dostępność kredytów, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się w przyszłości tempa rozwoju gospodarczego w kraju oraz na innych rynkach lub zastosowania instrumentów kształtowania polityki gospodarczej państwa negatywnie wpływających na pozycję rynkową Grupy, może nastąpić obniżenie poziomu popytu oraz wzrost kosztów Grupy, a tym samym na pogorszenie się wyników finansowych. Opisane powyżej pogorszenie wskaźników makroekonomicznych w Polsce i w innych krajach może zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań

Na Datę Prospektu jedynym aktywnym programem rządowym wspierającym zakup mieszkań jest program „Mieszkanie dla młodych". Program wprowadza ułatwienia dla osób zamierzających kupić mieszkania w zakresie m.in. dofinasowania wkładu własnego. Możliwość skorzystania z programu zależy od spełnienia warunków leżących po stronie nabywców mieszkań (m.in. wiek, wielkość nabywanego mieszkania, struktura finansowania mieszkania, długość okresu kredytowania) oraz deweloperów (cena za 1 m^2 mieszkania, powierzchnia mieszkania). Program ma trwać do 2018 r. Łączna wartość środków przewidziana na realizację wyżej wymienionego programu wynosi 3,6 mld zł, w tym 715 mln zł w 2015 r. Źródłem finansowania programu są środki budżetowe. W dniu 1 września 2015 r. zaczęła obowiązywać nowelizacja ustawy regulującej działanie programu „Mieszkania dla młodych" (Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi Dz. U. z 2013 r., poz. 1304 ze zm.). Jedna z głównych zmian wyżej wymienionej ustawy dotyczy objęcia wyżej wymienionym programem również mieszkań z rynku wtórnego. Nowelizacja wprowadziła również szereg udogodnień dla rodzin wielodzietnych np. podwyższenie mnożnika służącego do wyliczenia dofinansowania zwiększył się z 15% do 20% w przypadku rodzin z dwójką dzieci i do 30% dla wychowujących troje lub więcej dzieci. Ponadto zmiana ustawy umożliwiła także wspólne skorzystanie z kredytu przez osoby niespokrewnione i nie pozostające w związkach małżeńskim.

Jednym z warunków skorzystania z programu jest cena za 1 m^2 nabywanego mieszkania, która może być maksymalnie o 10% wyższa od średniej dwóch ostatnich wskaźników przeliczeniowych w danej gminie. Z uwagi na fakt, iż ceny większości oferowanych przez Grupę mieszkań na Datę Prospektu, nie spełniają powyższego warunku, program „Mieszkanie dla młodych" ma ograniczony wpływ na Grupę. Nie można również wykluczyć, iż wygaśnięcie tego programu oraz zmiany w programie, brak kolejnych tego typu programów może skutkować wzrostem konkurencji w branży (poszukiwanie przez deweloperów nowych grup nabywców mieszkań) oraz pogorszeniem koniunktury w branży deweloperskiej, spadkiem sprzedaży mieszkań,

co może wpłynąć na działalność spółek deweloperskich, ich perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki, w tym również Grupy.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Działalność Grupy w dużej mierze uzależniona jest od bieżącej i przyszłej koniunktury w branży deweloperskiej. Koniunkturę w branży deweloperskiej kształtuje popyt na mieszkania oraz możliwość zapewnienia odpowiedniego (do popytu) poziomu podaży przez deweloperów. Poziom popytu na mieszkania uzależniony jest od m.in. poziomu średniego wynagrodzenia brutto, dostępności kredytów hipotecznych (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych), rządowych programów wspierających nabywanie mieszkań. Na możliwość zapewnienia odpowiedniego poziomu podaży przez deweloperów ma wpływ m.in. dostępność gruntów inwestycyjnych i ich lokalizacja, poziom cen możliwych do uzyskania za 1 m^2 Na powyższe czynniki popytowe i podażowe spółki deweloperskie nie mają wpływu lub mają ograniczony wpływ. W efekcie deweloperzy są narażeni na niekorzystną zmianę czynników kształtujących popyt na mieszkania lub powodujących ograniczenie podaży mieszkań. Powyższe niekorzystne tendencje mogą powodować spadek sprzedaży wśród deweloperów oraz mogą mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności poza Wrocław. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali

Nabywcy lokali mieszkalnych zawierają ze spółkami z Grupy przedwstępne umowy sprzedaży oraz umowy deweloperskie (umowy zobowiązujące do wybudowania budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia na własność lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu) i zgodnie z ustalonym harmonogramem dokonują wpłat na poczet ceny za nabywane lokalne mieszkalne. Nabywcom lokali mieszkalnym przysługuje prawo odstąpienia od zawartych umów deweloperskich, na warunkach określonych w Ustawie Deweloperskiej. Warunki odstąpienia przez nabywców lokali mieszkalnych od zawartych umów przedwstępnych sprzedaży lokali wynikają z zawartych w tych umowach postanowień. Należą do nich m.in. niezawarcie z nabywcą lokalu umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu w terminie określonym w umowie czy też zmiana stawki VAT. Należy jednak zaznaczyć, iż zawierane umowy przedwstępne sprzedaży nie podlegają przepisom Ustawy Deweloperskiej. Odstąpienie zarówno od umowy deweloperskiej, jak również przedwstępnej umowy sprzedaży może wiązać się z koniecznością zwrotu dokonanych przez nabywcę lokalu wpłat oraz rozliczeniem kar umownych i innych kosztów związanych z zawartą umową. Odstąpienie od zawartych umów przez znaczną liczbę nabywców lokali może skutkować niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji zakładanych przychodów Grupy. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z błędami w dokumentacji architektonicznej

W ramach prowadzonej działalności, Grupa świadczy również usługi projektowe, realizowane przez wewnętrznych projektantów. Projektowanie może wiązać się z ryzykiem popełnienia błędu w dokumentacji architektonicznej projektu. W konsekwencji może dojść do powstania budynków z wadami konstrukcyjnymi, co może skutkować koniecznością poniesienia znaczących kosztów oraz wydłużeniem terminu realizacji projektu. Grupa nie może wykluczyć ryzyka, iż sporządzane, a nawet już zaakceptowane projekty architektoniczne zawierają uchybienia techniczne. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane ze zmniejszeniem się całkowitej powierzchni użytkowej

W ramach prowadzonej działalności, Grupa realizuje projekty deweloperskie w oparciu o uprzednio przygotowane projekty architektoniczne. Projekty takie zakładają realizację inwestycji mieszkaniowej w ramach poszczególnych etapów o określonej powierzchni użytkowej. Projekty deweloperskie Grupy planowane są jednak z wyprzedzeniem, w związku z czym Grupa nie może wykluczyć konieczności wprowadzenia zmian do przygotowanych projektów architektonicznych. Zmiany takie mogą skutkować zmniejszeniem całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań przeznaczonych do sprzedaży, a tym samym przyczynić się do osiągnięcia mniejszych niż zakładane przychodów ze sprzedaży mieszkań. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali

Grupa jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z gruntami nabywanymi przez Grupę

W ramach prowadzonej działalności Grupa nabywa grunty, na których planuje realizacje projektów deweloperskich. Istnieje ryzyko wystąpienia sytuacji, gdy w wyniku obniżenia się cen rynkowych, ceny nabycia kupionych wcześniej przez Grupę gruntów okażą się nieatrakcyjne, co może w konsekwencji spowodować zmniejszenie planowanej rentowności wybranych projektów lub wstrzymanie ich realizacji. Z kolei wzrost cen gruntów w przyszłości może utrudniać rozwój nowych projektów deweloperskich ze względu na ich wyższy koszt realizacji.

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

Zakup części gruntów został sfinansowany kredytami bankowymi. Ponoszenie przez dłuższy czas kosztów finasowania związanych z finansowaniem zaciągniętym na nabycie gruntu może spowodować spadek rentowności przyszłych projektów deweloperskich Grupy realizowanych na tych gruntach. Zarówno wzrost cen gruntów, jak również spadek wartości gruntów posiadanych przez Grupę w przyszłości może niekorzystnie wpłynąć na rentowność projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości gruntowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa nabywa nieruchomości gruntowe położone głównie na terenie Wrocławia. W ocenie Emitenta nieruchomości, na których Grupa obecnie realizuje projekty deweloperskie nie są obciążone wadami prawnymi. Grupa nie może jednak wykluczyć, iż nabywane w przyszłości nieruchomości mogą być obciążone wadami prawnymi, w szczególności stanowią własność innego niż sprzedający podmiotu lub są obciążone prawami osób trzecich. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko nie pozyskania finansowania kredytowego

Banki mają bezpośredni wpływ na możliwość zakupu mieszkań przez klienta końcowego, gdyż zdecydowana większość nowych lokali jest nabywana na kredyt. Ekspansywna polityka sprzedażowa banków w połączeniu z mniej restrykcyjnym badaniem zdolności kredytowej ma wpływ na wzrost dostępności kredytów dla potencjalnych nabywców mieszkań. Odwrotnie, restrykcyjna polityka sprzedażowa banków w połączeniu z bardziej restrykcyjnym badaniem zdolności kredytowej przez instytucje finansowe, czy też bardziej konserwatywnymi rekomendacjami stosowanymi przez regulatorów, powoduje ograniczenie dostępności finansowania, a w dalszej konsekwencji skutkuje zmniejszeniem liczby sprzedanych mieszkań. Doświadczenia ostatnich kilku lat pokazują, że zarówno pierwsza sytuacja wywołana niekontrolowaną walką banków o klienta, skutkująca gwałtownym wzrostem cen mieszkań, jak i druga, wywołana ogólnoświatowym kryzysem, który w konsekwencji spowodował awersję banków do ryzyka i poważne spowolnienie na rynku mieszkaniowym, nie są korzystne ani dla konsumentów, ani dla deweloperów.

Podobne relacje można zaobserwować w przypadku kredytów korporacyjnych udzielanych bezpośrednio deweloperom na realizowane projekty. Ograniczenie finansowania kredytowego przyczynia się do wstrzymywania projektów, co w konsekwencji powoduje zmniejszenie podaży oferowanych mieszkań. Sytuacja taka może doprowadzić do zwiększenia wahań cen mieszkań, czy też ograniczenia oferty, co może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z niezrealizowaniem strategii

Strategia Grupy zakłada koncentrację głównie na lokalnym rynku wrocławskim. Strategia również zakłada dywersyfikację działalności tzn. dwutorowy rozwój Grupy z prowadzeniem projektów deweloperskich w podziale: do 75% przychodów z projektów deweloperskich mieszkaniowych, do 25% przychodów z projektów deweloperskich komercyjnych. Emitent nie może zapewnić, że cele strategiczne zostaną osiągnięte. Na osiągniecie zamierzonych celów strategicznych przez Grupę ma wpływ wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji Grupy np. wystąpienie nieprzewidzianych zdarzeń rynkowych, zmiany w przepisów prawnych lub ich interpretacji, klęski żywiołowe, problemy w pozyskiwaniu gruntów, ograniczenia dostępności finansowania itd. Nie można również wykluczyć przy realizacji celów strategicznych, podjęcia decyzji w oparciu o niewłaściwą ocenę sytuacji w poszczególnych branżach.

Ponadto dopiero w 2015 roku Grupa wprowadziła do swojej oferty inwestycje komercyjne, rozpoczynając budowę biurowca przy ulicy Oławska 12 (Twelve). Trudno jest jednoznacznie stwierdzić, że rozwój Grupy w tym segmencie będzie zgodny z jej założeniami. Wystąpienie powyższych okoliczności oraz ewentualne trudności w sprzedaży inwestycji komercyjnych mogą mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko koncentracji kluczowych decyzji

Po przeprowadzeniu Oferty Publicznej większościowy pakiet akcji będzie nadal w rękach osób, które posiadają decydujący wpływ na podejmowanie przez Spółkę kluczowych decyzji, będących jednocześnie akcjonariuszami Spółki, z czym należy liczyć się także w przyszłości. Ponieważ, nie ma gwarancji, że powyższe osoby pozostaną w przyszłości znaczącymi akcjonariuszami, należy wziąć również pod uwagę, że ewentualna ich rezygnacja z aktywnego udziału w zarządzaniu działalnością Spółki może mieć niekorzystny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z brakiem możliwości zatrudnienia oraz utrzymania wykwalifikowanych pracowników

Możliwość rozwoju Emitenta zależy od możliwości utrzymania pracowników, którzy posiadają odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie. Grupa może mieć w przyszłości trudności z pozyskaniem wykwalifikowanej kadry

pracowniczej posiadającej odpowiednią wiedzę, doświadczenie oraz uprawnienia. Utrata odpowiednio wykwalifikowanej kadry może opóźnić lub uniemożliwić realizację strategii Grupy oraz ograniczyć możliwości Grupy do realizacji poszczególnych projektów. Ponadto, w przypadku gdy Grupa straci lub nie będzie w stanie zatrudnić niezbędnych wykwalifikowanych pracowników do obsługi jej bieżącej działalności, może to mieć istotny negatywny wpływ na rozwój i wykonywanie działalności operacyjnej. W takiej sytuacji Grupa może być zmuszona do zaoferowania wyższych stawek wynagrodzenia dla kadry pracowników lub przyznania im dodatkowych świadczeń. Ponadto kluczowi pracownicy mogą w dowolnym czasie zrezygnować z pełnionych funkcji. To może znacząco wpłynąć na możliwości dalszego rozwoju Grupy i wdrażania jej strategii. Powyższe okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

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

Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Grupy na rynku lokalnym

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

Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmią oraz podwykonawcami

Jednym z czynników mających wpływ na przebieg realizacji projektu deweloperskiego jest współpraca z podwykonawcami. Pomimo współpracy Grupy z renomowanymi i sprawdzonymi podwykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest ona w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość budowanych obiektów. Pojawienie się któregoś z wyżej wymienionych czynników może powodować opóźnienia w realizacji projektu inwestycyjnego, kreować dodatkowe koszty oraz mieć również wpływ na reputację Grupy. Ponadto ograniczona dostępność podwykonawców, może również powodować wzrost kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców.

Na Grupie ciążą, wynikające z Kodeksu Cywilnego, obowiązki z tytułu rękojmi. Wywiązanie się przez Grupę z tych obowiązków może być związane z poniesieniem dodatkowych kosztów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Dodatkowo, zgodnie z przepisem art. 647^1 § 5 KC, generalny wykonawca w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane przez podwykonawców. Powyższy przepis rozszerza odpowiedzialność generalnego wykonawcy obejmując jej zakresem wynagrodzenie na rzecz podwykonawców, mimo że odpowiedzialność taka nie wynika z zawartej między wykonawcą a podwykonawcą umowy. Nie można wykluczyć ryzyka, iż spółka z Grupy prowadząca roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa będzie ponosiła konsekwencje finansowe związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z wpływem czynników atmosferycznych na proces realizacji projektów

Realizacja projektów budowlanych jest szczególnie uzależniona od czynników atmosferycznych. Czynniki atmosferyczne mają wpływ nie tylko na realizację projektów budowlanych, ale również na sezonowość uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży. Anomalie pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin

realizacji projektów, którego przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych. Ponadto nie można wykluczyć powstania na budowach szkód materialnych spowodowanych działaniem czynników atmosferycznych. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko wypadków na terenie budowy

Grupa, jako prowadząca roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, jest odpowiedzialna za swoich pracowników. Wyłączeniu podlega odpowiedzialność za pracowników podwykonawców, poza przypadkami wynikającymi z zawinionego działania, czy zaniechania ze strony Grupy. Jednakże nie można wykluczyć ryzyka związanego z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi w przypadku zaistnienia wypadku na terenie budowy, mogącymi jednocześnie mieć wpływ na terminowość realizowanych prac. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z infrastrukturą

Realizacja projektu deweloperskiego wymaga zapewnienia odpowiedniej, wymaganej przez przepisy prawa infrastruktury technicznej, w szczególności dróg wewnętrznych, urządzeń utylizacyjnych czy przyłączy mediów. Brak tego typu infrastruktury na terenie budowy, może skutkować wstrzymaniem wydania pozwolenia na budowę do czasu jej zapewnienia. Nie można również wykluczyć, iż właściwe organy zażądają od danej spółki z Grupy stworzenia odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z danym projektem deweloperskim, co w konsekwencji może przyczynić się do wzrostu kosztów robót budowlanych. Ponadto, nie można wykluczyć, iż zgodna z oczekiwaniami właściwych organów infrastruktura nie będzie wymagana z perspektywy danego projektu. Konieczność realizacji żądanej przez właściwe organy infrastruktury może skutkować opóźnieniem w realizacji danego projektu, jak również wzrostem kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko awarii, zniszczenia lub uraty majątku

W ramach prowadzonej działalności, Grupa wykorzystuje specjalistyczną infrastrukturę techniczną. Grupa nie może wykluczyć ryzyka wystąpienia awarii, zniszczenia lub utraty rzeczowego majątku trwałego Grupy w przyszłości, skutkujących czasowym wstrzymaniem realizacji projektów deweloperskich Grupy. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z brakiem możliwości nabywania w przyszłości dostatecznej ilości gruntów

Możliwość realizacji strategii Grupy w obszarze działalności deweloperskiej zależy w znacznym stopniu od możliwości pozyskiwania odpowiednich gruntów niezbędnych do realizacji projektów deweloperskich we Wrocławiu.

Pozyskiwanie gruntów pod zabudowę mieszkaniową zależy z jednej strony od sprawności działania Grupy, z drugiej natomiast od obiektywnych czynników zewnętrznych. Czynnikami zewnętrznymi, które mogą wpływać negatywnie na skuteczność pozyskiwania przez Grupę gruntów są przede wszystkim: konkurencja na rynku nieruchomości, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą oraz przewlekłe procedury związane z uzyskiwaniem wymaganych decyzji.

Grupa nie jest w stanie zagwarantować, iż w przyszłości nie wystąpią trudności w procesie pozyskiwania terenów pod projekty deweloperskie. Ewentualne zakłócenia w zakresie nabywania odpowiedniej ilości gruntu spowodowałyby spowolnienie rozwoju działalności Grupy w obszarze realizacji projektów deweloperskich. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

W procesie pozyskiwania działek w celu realizacji projektów deweloperskich Grupa przeprowadza analizę nabywanego gruntu. Ze względu na ograniczony zakres tej analizy oraz możliwość występowania trudnych do zidentyfikowania właściwości gruntu, nie można wykluczyć wystąpienia w trakcie realizacji projektu trudności, powodujących opóźnienie oraz konieczność poniesienia dodatkowych kosztów przygotowania terenu w celu

realizacji budowy. Wśród niekorzystnych warunków gruntowych znajdują się np. wysoki poziom wód gruntowych, niestabilność niższych partii gruntu, zanieczyszczenia oraz znaleziska archeologiczne.

Powyższe czynniki mogą spowodować opóźnienie i wzrost kosztów budowy projektów lub w skrajnym przypadku uniemożliwić realizację projektu.

Ryzyko związane z dźwignią finansową

Grupa finansuje swoja działalność z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych i emisji obligacji. Na Datę Prospektu nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się Grupy ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych i wyemitowanych obligacji. Nie można jednak całkowicie wyeliminować pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuacje finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z wypłatą dywidendy

Możliwość wypłaty dywidendy w przyszłości oraz jej wysokość będzie zależeć od szeregu czynników, w tym: dostępnej do podziału kwoty zysku i kapitałów rezerwowych, wydatków i planów inwestycyjnych, zysków, stopnia rentowności oraz współczynnika zadłużenia.

Ponadto, zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, dywidenda jest wypłacana wyłącznie w przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podejmie stosowną uchwałę o przeznaczeniu zysku do podziału pomiędzy akcjonariuszy. Natomiast wypłata zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego może nastąpić po podjęciu stosownej decyzji przez Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej. Zarząd nie jest zobowiązany do proponowania Walnemu Zgromadzeniu podjęcia takiej uchwały za dany rok obrotowy ani do podjęcia decyzji w sprawie wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego. Nawet jeżeli Zarząd zarekomenduje przeznaczenie zysku za dany rok obrotowy na wypłatę dywidendy lub podejmie decyzję o wypłacie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, Zarząd nie może zagwarantować, że odpowiednio zwyczajne Walne Zgromadzenie lub Rada Nadzorcza podejmą odpowiednie uchwały umożliwiające wypłatę dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego.

Należy zwrócić uwagę, że do podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o wypłacie dywidendy wymagana jest bezwzględna większość głosów, którą po przeprowadzeniu Oferty Publicznej nadal mogą posiadać dotychczasowi Akcjonariusze, których interesy w zakresie wypłaty dywidendy nie muszą być zgodne z interesami pozostałych akcjonariuszy w tym zakresie.

Ponadto struktura holdingowa Grupy wpływa na zdolność Emitenta do wypłaty dywidendy, terminy wypłaty oraz wysokość kwot, które zgodnie z prawem mogą zostać przeznaczone na wypłatę dywidendy. Zależy ona bowiem w pewnym stopniu od zysków osiąganych przez Spółki Zależne i przepływów pieniężnych Spółek Zależnych oraz zdolności Spółek Zależnych do wypłaty dywidendy na rzecz Spółki oraz efektywnej wypłaty przez nie dywidendy. Spółka nie może zapewnić, że Spółki Zależne będą zdolne do wypłaty na jej rzecz dywidendy, że wygenerują odpowiednie przepływy pieniężne umożliwiające taką wypłatę oraz że wypłata dywidendy zostanie efektywnie dokonana w wysokości oraz w terminie pozwalających na realizację polityki dywidendy Spółki.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz ograniczenia opisane w punkcie „*Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy*", pomimo iż Spółka przewiduje (zgodnie z polityką dywidendową zaprezentowaną w punkcie „*Polityka w zakresie wypłaty dywidendy*") dokonywanie wypłat dywidendy w przyszłości, nie może zagwarantować realizacji tych zamierzeń, ani określić wysokości wypłacanej dywidendy.

Ryzyko związane z opóźnieniem wypłaty zysku

Zdolność Spółki do wypłaty dywidendy zależy od wielu czynników, w tym w szczególności od wysokości zysku netto wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym, kosztu i dostępności finansowania dłużnego, płynności, potrzeb inwestycyjnych, obowiązujących przepisów prawa oraz udziału finansowania zewnętrznego w kapitale własnym ogółem. Stosownie do przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, dywidenda jest wypłacana, gdy Zwyczajne Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę w przedmiocie przeznaczenia zysku do podziału pomiędzy akcjonariuszy w postaci dywidendy. Zarząd nie ma obowiązku rekomendowania Zwyczajnemu

Walnemu Zgromadzeniu podjęcia uchwały w przedmiocie wypłaty zysku za dany rok obrotowy. Emitent nie może zagwarantować, że Zwyczajne Walne Zgromadzenie podejmie stosowną uchwałę umożliwiającą wypłatę dywidendy, nawet w przypadku, gdy Zarząd zarekomenduje przeznaczenie zysku za dany rok obrotowy na wypłatę dywidendy.

Dodatkowo, holdingowy charakter Spółki, a także struktura holdingowa Grupy wywierają wpływ na zdolność Spółki do wypłaty dywidendy. Zdolność do wypłaty dywidendy przez Spółkę zależy w dużym stopniu od zysku oraz posiadania innych kapitałów, które można przeznaczyć na wypłatę dywidendy, jak również od zysków osiąganych przez Spółki Zależne i ich przepływów pieniężnych, a także zdolności Spółek Zależnych do wypłaty dywidendy na rzecz Spółki. Ponieważ Spółka posiada, bezpośrednio lub pośrednio, 100% udziału w kapitale zakładowym Spółek Zależnych, Spółka jest uprawniona do otrzymania dywidendy wypłacanej przez te spółki. Ponadto, zwraca się uwagę, że istotne umowy zawarte przez Spółki Zależne zawierają postanowienia w zakresie ograniczeń w wypłacie dywidendy (szczegółowe informacje w tym zakresie znajdują się w rozdziale „*Opis działalności Grupy*", podrozdziale „*Istotne umowy*", podtytule „*Umowy finansowe Spółek Zależnych*"). Wskazane powyżej ograniczenia mogą negatywnie wpłynąć na politykę dywidendową Spółki.

Jednocześnie, z uwagi na holdingowy charakter Spółki, w świetle obowiązujących przepisów prawa wypłata zysku wypracowanego w danym roku obrotowym może ulec opóźnieniu a zysk taki może nie zostać wypłacony w roku kolejnym.

Wobec powyższego, Spółka nie może zagwarantować, że Spółka lub Spółki Zależne będą wypłacały dywidendę w danym roku, jak również, że Spółka będzie wypłacać dywidendę zgodnie z przyjętą polityką dywidendy. Powyższe może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, a także na cenę Akcji Oferowanych.

Zgodnie z Uchwałą w Sprawie Podwyższenia, Nowe Akcje będą uczestniczyć w dywidendzie od dnia 1 stycznia 2015 r. na równi z Akcjami Istniejącymi.

Ryzyko związane ze złożoną historią finansową Emitenta

Początki działalności Grupy sięgają 2012 r, kiedy to została zawiązana przez Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Marcina Pawła Misztala spółka pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Następie w wyniku transakcji wnoszenia wkładów niepieniężnych w postaci spółek, w tym w szczególności udziałów spółki i2 Grupa sp. z o.o., Grupa osiągnęła obecną strukturę.

W związku z dokonanymi przekształceniami Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, mogą niedokładnie przedstawiać sytuację całej zorganizowanej działalności Grupy. Z tego też powodu informacje dotyczące zorganizowanej działalności gospodarczej Grupy, które są niezbędne dla dokonania przez inwestorów oceny sytuacji Emitenta, zawarte są w informacjach finansowych innej jednostki. W konsekwencji złożona historia finansowa nie pozwala przedstawić zbadanych sprawozdań zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu 809/2004.

Jednocześnie załączone do prospektu sprawozdania finansowe i2 Grupa sp. z o.o. i jej spółek zależnych nie były przedmiotem badania ani przeglądu biegłego rewidenta.

Powyższe może mieć wpływ na możliwość dokonania przez inwestorów przemyślanej oceny.

Ryzyko związane z możliwością podjęcia przez Znacznych Akcjonariuszy działań, które nie leżą w interesie lub są sprzeczne z interesem Spółki lub jej pozostałych akcjonariuszy

Po zakończeniu Oferty, przy założeniu, że wszystkie Akcje Oferowane zostaną ostatecznie zaoferowane i sprzedane na rzecz inwestorów zewnętrznych, Znaczni Akcjonariusze będą łącznie posiadali Akcje reprezentujące nie mniej niż 80% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Po zakończeniu Oferty Znaczni Akcjonariusze będą mogli także nabyć dodatkowe Akcje, zwiększając w ten sposób udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Znaczni Akcjonariusze mogą wywierać decydujący wpływ na podejmowane przez organy Spółki decyzje, które mogą nie być zgodne z zamierzeniami lub interesem pozostałych akcjonariuszy Spółki. Spółka nie jest w stanie przewidzieć sposobu, w jaki Znaczni Akcjonariusze będą wykonywali przysługujące im uprawnienia korporacyjne, ani wpływu działań podejmowanych przez Znacznych Akcjonariuszy na działalność Spółki, jej przychody i wyniki finansowe, a także zdolność do realizacji założonej strategii. Spółka nie może również

przewidzieć, czy polityka i działania Znacznych Akcjonariuszy wobec Spółki będą zgodne z interesami nabywców Akcji Oferowanych oraz pozostałych akcjonariuszy Spółki.

Ponadto, jeden ze Znacznych Akcjonariuszy Spółki – Pan Andrzej Kowalski również związany jest z sektorem budowlanym. Pan Andrzej Kowalski jest właścicielem szeregu nieruchomości, na których realizowane są projekty deweloperskie. Ponadto spółki powiązane z Panem Andrzejem Kowalskim prowadzą szeroko rozumianą działalność deweloperską. Nie można wykluczyć ryzyka związanego z zaistnieniem konfliktu pomiędzy interesami Spółki a interesami Pana Andrzeja Kowalskiego.

Wskazane wyżej czynniki mogą wywrzeć istotny, negatywny wpływ na interesy pozostałych akcjonariuszy Spółki, jak również na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności, a także na cenę Akcji Oferowanych.

Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych wpływów z emisji Nowych Akcji

Emitent nie może zagwarantować, iż wszystkie Nowe Akcje zostaną objęte przez inwestorów. W konsekwencji Spółka może pozyskać z emisji Nowych Akcji wpływy niższe, niż wskazane w rozdziale *„Wykorzystanie wpływów z Oferty”* punkt *„Wysokość szacowanych wpływów z Oferty”*, co może mieć wpływ na realizację założonych wyżej wymienionym rozdziale celów. W szczególności niższe od zakładanych wpływy z emisji Nowych Akcji mogą skutkować brakiem potencjału do realizacji projektów deweloperskich i budowlanych, wzrostem zadłużenia finansowego Grupy.

Ryzyko zmiany sposobu wykorzystania wpływów z emisji Nowych Akcji

Cele emisji Nowych Akcji zostały opisane w rozdziale *„Wykorzystanie wpływów z Oferty”*. Istnieje kilka czynników niezależnych od Grupy, które mogą mieć wpływ na realizację tych celów m.in. sytuacja w gospodarce, decyzje administracyjne związane z realizowanymi projektami deweloperskimi, koniunktura w branży deweloperskiej, inne czynniki mogące mieć wpływ na zasadność ekonomiczną planowanych projektów deweloperskich. Nie ma pewności, że powyższe czynniki nie wpłyną na realizację niektórych lub wszystkich założeń dotyczących wykorzystania środków pozyskanych z emisji Nowych Akcji. Możliwe jest również, że sposób wykorzystania środków pozyskanych z emisji Nowych Akcji zostanie ograniczony lub zmieniony. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z osiągnięciem rentowności na projektach deweloperskich realizowanych przy wykorzystaniu wpływów z emisji Nowych Akcji

Cele emisji Nowych Akcji zostały opisane w rozdziale „Wykorzystanie wpływów z Oferty”. Spółka realizuje lub planuje prowadzić projekty deweloperskie, których realizacja zostanie częściowo sfinansowania środkami pozyskanymi z Oferty. Na poziom osiąganej rentowności (projektowej marży brutto) na projektach deweloperskich mają wpływ przychody ogółem ze sprzedaży danego projektu deweloperskiego oraz bezpośrednie koszty inwestycji (koszt zakupu gruntu, kosztu prac budowlanych po wyłączeniu marży generalnego wykonawstwa, kosztów nadzorów, kosztu kredytu bankowego oraz innych kosztów bezpośrednich).

Istnieją czynniki niezależne od Grupy, które mają wpływ na poziom przychodów ze sprzedaży danego projektu oraz poziom bezpośrednich kosztów inwestycji np. sytuacja w gospodarce, koniunktura w branży deweloperskiej, działania konkurencji, dostępność kredytów bankowych (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych), ceny oraz dostępność materiałów, surowców i towarów.

Biorąc powyższe pod uwagę, Grupa nie jest w stanie zagwarantować, iż osiągnie rentowność lub zakładaną rentowność na projektach deweloperskich, które częściowo zostaną sfinansowane środkami pozyskanymi z Oferty. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko niewypłacalności kontrahentów Grupy

Płynność finansowa Grupy jest w dużym stopniu uzależniona od terminowej realizacji zobowiązań wobec Grupy przez jej kluczowych kontrahentów, odpowiedzialnych za istotną część jej przychodów. Ewentualna niewypłacalność kluczowych partnerów handlowych Grupy może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności. Grupa na bieżąco monitoruje kondycję finansową swoich partnerów handlowych, co zmniejsza ekspozycję na ryzyko niewypłacalności.

Ryzyko związane z uzależnieniem od kadry menedżerskiej

Działalność Grupy oraz jej perspektywy rozwoju są w dużej mierze zależne od wiedzy, doświadczenia oraz kwalifikacji kadry zarządzającej. Osoby wchodzące w skład kadry menedżerskiej posiadają doświadczenie i specjalistyczną wiedzę na temat działalności Grupy oraz sektora, w którym Grupa prowadzi działalność. W związku z tym, sukces Grupy zależy również od możliwości utrzymania kadry menedżerskiej. Członkowie kadry menedżerskiej opuszczający Grupę mogą podejmować starania w celu przejęcia na rzecz swoich nowych pracodawców relacji biznesowych lub relacji z kontrahentami, które wypracowali współpracując z Grupą. Grupa nie może jednak zagwarantować, że będzie zdolna do utrzymania wszystkich lub niektórych z tych osób w przyszłości, jak również, że utrzymanie lub pozyskiwanie kadry menedżerskiej nie będzie się wiązało ze wzrostem wynagrodzeń i koniecznością zaoferowania dodatkowych świadczeń na rzecz takich osób. Utrata kadry menedżerskiej Grupy lub niezdolność do jej pozyskania, odpowiedniego przeszkolenia, motywowania i utrzymania, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności i perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z możliwością naruszenia zobowiązań z umów finansowych przez spółki z Grupy

Umowy finansowe, zawierane przez Grupę w ramach prowadzonej działalności, nakładają na Spółkę oraz Spółki Zależne zobowiązania m.in. do utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach oraz do przekazywania informacji dotyczących m. in. ich sytuacji finansowej. Niedotrzymanie zobowiązań określonych w umowach kredytowych oraz naruszenie wskazanych w nich zakazów może skutkować podniesieniem oprocentowania zobowiązań finansowych, a w przypadku dalszego niewywiązywania się z narzuconych kowenantów finansowych może w konsekwencji skutkować obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami. Wskazane wyżej czynniki mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Ryzyko związane z zabezpieczeniem umów oraz obciążeniami ustanowionymi na aktywach Grupy

W toku swojej działalności spółki z Grupy zawierają szereg różnego rodzaju umów. W celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu tych umów, Emitent i Spółki Zależne udzielają zabezpieczeń spłaty zobowiązań wynikających z takich umów. Do najczęściej stosowanych zabezpieczeń należą w szczególności: zastawy rejestrowe, weksle własne *in blanco* wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi oraz przelew wierzytelności. Wystąpienie trudności w realizacji zobowiązań wynikających z zawartych przez Grupę umów może prowadzić do ich wypowiedzenia oraz rozpoczęcia egzekucji z ustanowionych zabezpieczeń. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej

Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą okazać się niewystarczające dla zabezpieczenia Grupy przed wszystkimi ryzykami i stratami, jakie Grupa może ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Niektóre rodzaje ubezpieczeń mogą okazać się w ogóle niedostępne bądź niedostępne w komercyjnie uzasadnionych warunkach. W związku z powyższym, ochrona ubezpieczeniowa, jaką Grupa posiada, może nie być wystarczająca dla pełnej rekompensaty poniesionych strat. Biorąc pod uwagę zakres ochrony ubezpieczeniowej posiadanej obecnie przez Grupę, niektóre szkody mogą nie być objęte ochroną ubezpieczeniową lub mogą być objęte częściową ochroną ubezpieczeniową. Pozostałe czynniki, obejmujące w szczególności zmiany w prawie budowlanym także mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia nie będą wystarczające do naprawy powstałych szkód. Ponadto Grupa może ponieść znaczące straty lub szkody, za które uzyskanie pełnego lub jakiegokolwiek odszkodowania może okazać się niemożliwe. W konsekwencji Grupa może nie być objęta wystarczającą ochroną ubezpieczeniową przed wszystkimi szkodami, jakie może potencjalnie ponieść. W przypadku gdy wystąpi szkoda nieobjęta ochroną ubezpieczeniową lub szkoda przewyższająca sumę ubezpieczenia, wówczas może dojść do utraty przez Grupę kapitału. Ponadto Grupa może zostać zobowiązana do naprawienia szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie zostały objęte ochroną ubezpieczeniową. Grupa może również ponosić odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z powstałą szkodą. Grupa nie może również zapewnić, że w przyszłości nie powstaną istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej posiadanej przez Grupę. Wszystkie szkody, które nie zostały objęte ochroną ubezpieczeniową lub które przewyższają wartość ochrony ubezpieczeniowej, mogą wywierać istotny, negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji Oferowanych.

Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej przez siebie działalności, podmioty z Grupy zawierają transakcje z innymi podmiotami z Grupy, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Tego rodzaju transakcje zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy i obejmują głównie pożyczki, podnajem powierzchni biurowej, prowadzenie ksiąg i świadczenie usług z zakresu administracji biurowej, czy zlecanie prac projektowych. Ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że wobec podmiotów z Grupy mogą zostać zakwestionowane przyjęte w transakcjach metody określenia warunków rynkowych, z zastrzeżeniem ustawowych terminów przedawnienia zobowiązań podatkowych w związku z przedmiotem kontroli i innymi czynnościami sprawdzającymi, podejmowanymi przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej w powyższym zakresie, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi i sądowymi

Emitent i Spółki Zależne są stroną postępowań cywilnych i administracyjnych. Najistotniejsze w ocenie Emitenta postępowania opisane zostały w rozdziale „*Opis działalności Grupy*", podtytule „*Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe*". Emitent nie możne wykluczyć, że w opisanych w Prospekcie i innych postępowaniach mogą zapaść rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Ponadto w związku z prowadzoną przez spółki z Grupy działalnością, nie można wykluczyć ryzyka wszczęcia w przyszłości przeciwko spółkom z Grupy lub przez spółki z Grupy innych postępowań, w których również mogą zapaść rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Niektóre rozstrzygnięcia postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej wyniki finansowe, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju.

Ryzyko uzależnienia od decyzji administracyjnych

W zawiązku z prowadzoną działalnością, Grupa musi spełniać szereg wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności wiąże się to z koniecznością uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku, gdy brak planu zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę, pozwolenia na oddanie obiektu do użytkowania czy decyzje środowiskowe. Uzyskanie powyższych decyzji stanowi formalnoprawny warunek do zgodnego z prawem rozpoczęcia, prowadzenia i oddania do użytku projektu deweloperskiego. Ewentualne błędy, wewnętrzne sprzeczności w przedmiotowych dokumentach lub realizacja inwestycji w sposób sprzeczny z warunkami określonymi w danej decyzji mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego do czasu usunięcia wskazanych przez właściwy organ wad i nieprawidłowości. Grupa nie może wykluczyć ryzyka nieuzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich ani ryzyka istotnego wydłużenia czasu trwania postępowań w przedmiocie ich wydania.

Ryzyko związane z systemem ksiąg wieczystych

Grupa nie może wykluczyć ryzyka, iż dane wpisane do ksiąg wieczystych są niezgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków. W związku z tym, Grupa nie może wykluczyć ryzyka ewentualnych opóźnień w sprzedaży lokali z uwagi na konieczność dokonania uzgodnienia niewłaściwych danych, co stanowi niejednokrotnie czasochłonną procedurę. Powyższe może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej wyniki finansowe, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane ze zmianą oraz interpretacją przepisów prawa mającego zastosowanie do działalności Grupy

Polski system prawny, w tym regulacje dotyczące sektora budowlanego, a także różne interpretacje tych przepisów, podlegają częstym i istotnym zmianom. Dotyczy to również działalności Grupy, która w związku z realizacją projektów deweloperskich musi spełniać szereg warunków określonych w prawie cywilnym i administracyjnym (w tym m.in. dotyczących kwestii budowlanych, planistycznych, sanitarnych, środowiskowych). W związku ze zmiennością przepisów nie są one w jednolity sposób stosowane przez sądy, organy administracji i inne organy stosujące prawo. W związku z tym istnieje ryzyko, że postanowienia i decyzje wydane przez poszczególne sądy i inne organy w odniesieniu do konkretnych stanów faktycznych będą ze sobą sprzeczne lub w znaczącym stopniu nieprzewidywalne. Co więcej, stosunek właściwych sądów lub innych urzędów do spraw należących do ich kompetencji może ulec zmianie. Powyższe może prowadzić do powstawania sporów na tle interpretacji przepisów prawnych zarówno z organami publicznymi stosującymi

prawo, jak i z podmiotami prywatnymi, z którymi Grupa pozostaje w stosunkach prawnych. Niestabilność systemu prawnego i otoczenia regulacyjnego zwiększa ryzyko ponoszenia istotnych dodatkowych i nieoczekiwanych wydatków, jak i kosztów dostosowywania prowadzonej działalności do zmieniającego się otoczenia prawnego, a w szczególności konieczności poniesienia znacznie wyższych niż zakładane kosztów inwestycji lub zmiany kształtu umów zawieranych z inwestorami czy nabywcami lokali. W związku z tym Grupa jest narażona na ryzyko, że jej działalność może nie spełniać wymogów często zmieniających się przepisów, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na jej działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacją

Istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem nowych regulacji podatkowych Grupa będzie zmuszona do podjęcia działań dostosowawczych, co może skutkować powstaniem znaczących kosztów wymuszonych okolicznościami związanymi z dostosowaniem się do nowych przepisów oraz kosztów związanych z niestosowaniem się do nich. Stosowaniu przepisów prawa podatkowego często towarzyszą kontrowersje oraz spory, które są zazwyczaj rozstrzygane dopiero przez sądy administracyjne. Ponadto praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może wykluczyć, że organy podatkowe dokonają odmiennej, niekorzystnej dla Grupy interpretacji stosowanych przez Grupę przepisów podatkowych.

Wobec powyższego Spółka nie może wykluczyć potencjalnych sporów z organami podatkowymi, a w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych. Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

Ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą oraz Akcjami

Ryzyko związane z odmową zatwierdzenia przez KNF aneksu do Prospektu

W przypadku wystąpienia potrzeby sporządzenia aneksu do Prospektu i wystąpienia z wnioskiem o jego zatwierdzenie KNF może na podstawie art. 51 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej odmówić zatwierdzenia aneksu, w przypadku gdy nie odpowiada on pod względem formy lub treści wymogom określonym w przepisach prawa. Odmawiając zatwierdzenia aneksu, KNF stosuje odpowiednio środki, o których mowa w art. 16 lub art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej, tj. w szczególności może: (i) nakazać wstrzymanie ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych; (ii) zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, (iii) opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

Ryzyko związane ze wstrzymaniem Oferty lub wstrzymaniem ubiegania się o dopuszczenie Akcji lub Praw do Akcji do obrotu na rynku regulowanym w związku z naruszeniem przepisów prawa

W wypadku stwierdzenia naruszenia lub zaistnienia podejrzenia naruszenia przepisów prawa w odniesieniu do Oferty lub wniosku o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji lub PDA do obrotu na rynku regulowanym KNF może m.in. zakazać przeprowadzenia Oferty lub zawiesić Ofertę, a także nakazać wstrzymanie ubiegania się lub zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie akcji do obrotu na rynku regulowanym.

Zgodnie z art. 16 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez emitenta, sprzedającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub sprzedającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może:

- nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych; lub

- zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia; lub

- opublikować, na koszt emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

Z kolei w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie emitenta albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może:

- nakazać wstrzymanie ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych;

- zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym; lub

- opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

KNF, zgodnie z przepisami art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej może zastosować wskazane powyżej środki, także w przypadku gdy:

- oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałyby interesy inwestorów;

- istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta;

- działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub do upadłości emitenta; lub

- status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obarczone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, spółka prowadząca rynek regulowany, na żądanie KNF, wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanych przez KNF papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych.

Ryzyko związane z niedojściem Oferty do skutku

Emisja Nowych Akcji nie dojdzie do skutku w przypadku: (i) podjęcia przez Zarząd decyzji o odstąpieniu od Oferty w odniesieniu do Nowych Akcji, (ii) nieobjęcia zapisem i nieopłacenia należycie przynajmniej jednej Nowej Akcji na dzień zamknięcia subskrypcji w terminach określonych w Prospekcie, (iii) niezgłoszenia przez Zarząd do sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego w terminie przewidzianym przez prawo, lub (iv) wydania prawomocnego postanowienia sądu rejestrowego odmawiającego zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Nowych Akcji.

Ponadto, Uchwała w sprawie Podwyższenia zawiera upoważnienie dla Zarządu do określenia ostatecznej liczby Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane do objęcia oraz do określenia zgodnie z art. 432 § 4 KSH ostatecznej sumy, o jaką zostanie podwyższony kapitał zakładowy Spółki. Zarząd może skorzystać z powyższego upoważnienia przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane i określić ostateczną liczbę Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przypadku określenia przez Zarząd ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie oraz subskrybowania przez inwestorów w Ofercie mniejszej liczby Akcji Oferowanych niż określona przez Zarząd, sąd rejestrowy może uznać, że emisja Akcji Oferowanych nie doszła do skutku i w konsekwencji odmówić rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego.

Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego, w związku z emisją Nowych Akcji, uzależniona jest również od złożenia przez Zarząd oświadczenia w formie aktu notarialnego określającego ostateczną sumę, o jaką ma zostać podwyższony kapitał zakładowy oraz wysokość objętego kapitału zakładowego na podstawie liczby Nowych Akcji objętych ważnymi zapisami. Wskazane oświadczenie, złożone na podstawie art. 432 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych oraz zgodnie z art. 310 Kodeksu Spółek Handlowych w związku z art. 431 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych, powinno zostać załączone do wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego. Niezłożenie przez Zarząd takiego oświadczenia uniemożliwiłoby rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Nowych Akcji i tym samym spowodowałoby niedojście emisji Nowych Akcji do skutku.

W przypadku wystąpienia zdarzenia powodującego niedojście Oferty lub emisji Nowych Akcji do skutku, informacja w tym zakresie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu (po jego uprzednim zatwierdzeniu przez KNF), w ten sam sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Ryzyko związane z odwołaniem, odstąpieniem lub zawieszeniem Oferty

Do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów Spółka, w uzgodnieniu z Oferującym, może odwołać przeprowadzenie oferty Akcji Oferowanych w ramach Oferty bez podawania przyczyn swojej decyzji, co będzie równoznaczne z odwołaniem Oferty.

Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów do dnia przydziału Akcji Oferowanych Spółka, w uzgodnieniu z Oferującym, może odstąpić od przeprowadzenia oferty Akcji Oferowanych w ramach Oferty, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Spółki są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagłe lub nieprzewidziane zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę lub na działalność Grupy (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy, powodzie); (ii) nagłe i nieprzewidziane zmiany lub wydarzenia o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej, mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy lub mogące skutkować poniesieniem przez Grupę istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności; (iii) istotną negatywną zmianę dotyczącą działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Grupy; (iv) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę; (v) niesatysfakcjonujący dla Spółki wynik budowania Księgi Popytu; (vi) niewystarczającą, zdaniem Spółki i Oferującego, spodziewaną liczbę Akcji w obrocie na GPW, niezapewniającą odpowiedniej płynności Akcji; (vii) wystąpienie innych nieprzewidzianych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydziału Akcji Oferowanych byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Grupy.

Odwołanie Oferty jest równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym. Informacja o odwołaniu Oferty lub o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty zostanie podana do publicznej wiadomości zgodnie z art. 49 ust. 1b Ustawy o Ofercie Publicznej w ten sam sposób, w jaki został opublikowany niniejszy Prospekt. W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty złożone zapisy na Akcje Oferowane zostaną uznane za nieważne, a dokonane płatności zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 14 dni po dniu ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty.

Decyzja o zawieszeniu Oferty, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Spółkę, w uzgodnieniu z Oferującym, w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów do dnia przydziału Akcji Oferowanych Spółka, w uzgodnieniu z Oferującym, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty tylko z powodów, które w ocenie Spółki są powodami ważnymi. Do ważnych powodów należy zaliczyć w szczególności zdarzenia, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty lub powodować zwiększone ryzyko inwestycyjne dla nabywców Akcji Oferowanych. Decyzja w przedmiocie zawieszenia Oferty może zostać podjęta bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty, które mogą zostać ustalone w terminie późniejszym.

Dokonując zawieszenia Oferty Spółka nie ma obowiązku jednoczesnego podania nowych terminów jej przeprowadzenia. Jednakże podjęcie decyzji o odwieszeniu Oferty nastąpi w takim terminie, aby przeprowadzenie Oferty było dalej prawnie dopuszczalne, w szczególności uwzględniając ograniczenia wynikające z art. 431 § 4 oraz 438 § 1 KSH.

Informacja o zawieszeniu Oferty dokonanym przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 52 Ustawy o Ofercie Publicznej, tj. w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty zostanie podjęta po przeprowadzeniu procesu budowania Księgi Popytu, ale przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, Spółka w uzgodnieniu z Oferującym może ponownie przeprowadzić proces budowania Księgi Popytu, przy czym w takiej sytuacji Spółka w uzgodnieniu z Oferującym określi, czy wcześniej złożone deklaracje i zaproszenia do nabycia Akcji Oferowanych tracą czy zachowują ważność. Informacja w tym zakresie zostanie podana do publicznej wiadomości łącznie z informacją o zawieszeniu Oferty, w trybie art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej, tj. w formie aneksu do prospektu.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty zostanie podjęta w okresie od rozpoczęcia przyjmowania zapisów do dnia przydziału Akcji Oferowanych, stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej, tj. w trybie aneksu do Prospektu. W powyższej sytuacji złożone zapisy, jak również dokonane wpłaty będą w dalszym ciągu uważane za ważne, jednakże Inwestorzy będą uprawnieni do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przez oświadczenie na piśmie złożone w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy na Akcje Oferowane w terminie dwóch dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości aneksu do Prospektu dotyczącego zawieszenia Oferty. W takim przypadku wpłaty inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

Na Datę Prospektu nie można wykluczyć odwołania, zawieszenia lub odstąpienia od przeprowadzenia Oferty.

Ryzyko związane z plasowaniem Akcji Oferowanych

Spółka zamierza zawrzeć umowę plasowania z Oferującym, na podstawie której Oferujący, z zastrzeżeniem określonych warunków, dołoży racjonalnych starań, aby pozyskać nabywców na Akcje Oferowane. W efekcie nie można zagwarantować, że Oferujący zapewni nabywców na Akcje Oferowane, które nie zostaną objęte zapisami. W związku z powyższym nie można zagwarantować, że Oferta dojdzie do skutku lub że Akcje Oferowane zostaną objęte.

Ryzyko związane z powództwem o uchylenie lub stwierdzenie nieważności Uchwały w Sprawie Podwyższenia

Stosownie do art. 422 Kodeksu Spółek Handlowych, uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza może zostać zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko spółce powództwa o uchylenie uchwały. Ponadto, przepis z art. 425 Kodeksu Spółek Handlowych stanowi, że uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może zostać zaskarżona w drodze wytoczenia przeciwko Spółce powództwa o stwierdzenie nieważności takiej uchwały. Spółka podjęła wszelkie wymagane prawem czynności w celu zapewnienia zgodności Uchwały w Sprawie Podwyższenia z przepisami prawa, Statutem, dobrymi obyczajami i interesem Spółki. Według najlepszej wiedzy Spółki, na Datę Prospektu, nie zostało wytoczone jakiekolwiek powództwo w odniesieniu do Uchwały w Sprawie Podwyższenia. Spółka nie może jednak zapewnić, że nie zostały lub nie zostaną one wytoczone.

Ryzyko poniesienia przez inwestorów straty w przypadku niedojścia Oferty do skutku lub odstąpienia przez Spółkę od Oferty

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia lub zawieszenia przez Spółkę Oferty, środki finansowe wpłacone przez inwestorów mogą zostać na pewien czas zamrożone, a inwestorzy mogą ponieść straty, ponieważ wpłaty na Akcje Oferowane zostaną zwrócone subskrybentom bez jakichkolwiek odsetek, odszkodowań lub zwrotu wydatków, w tym m.in. kosztów, które subskrybent poniósł w związku z subskrybowaniem Akcji Oferowanych.

Ryzyko związane z subskrypcją i opłaceniem zapisu na Akcje Oferowane

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Oferowane ponosi osoba składająca zapis.

Ponadto, niedokonanie wpłaty na Akcje Oferowane w określonym terminie oraz na warunkach określonych w Prospekcie powoduje nieważność zapisu.

Ryzyko związane z odmową przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane od Inwestorów Instytucjonalnych

Po zakończeniu procesu budowania Księgi Popytu Zarząd Spółki, w uzgodnieniu z Oferującym, dokona uznaniowego wyboru Inwestorów Instytucjonalnych, do których zostaną wysłane zaproszenia do złożenia zapisu na Akcje Oferowane w liczbie wskazanej w zaproszeniu oraz dokonania wpłaty na Akcje Oferowane na

rachunek wskazany w takim zaproszeniu. Zaproszenia do Inwestorów Instytucjonalnych zostaną przesłane przez Oferującego. Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych, którzy zostali zaproszeni do składania zapisów na Akcje Oferowane, będą przyjmowane na zasadach określonych w zaproszeniu do składania zapisów.

Inwestorzy, którzy nie otrzymają zaproszenia do złożenia zapisu na Akcje Oferowane, muszą się liczyć z ryzykiem odmowy przyjęcia zapisu w Transzy dla Inwestorów Instytucjonalnych.

Ryzyko związane z subskrybowaniem mniejszej liczby akcji niż ostateczna suma podwyższenia kapitału zakładowego określona przez Zarząd Spółki

Zarząd, zgodnie z Uchwałą w Sprawie Podwyższenia, został upoważniony do określenia ostatecznej sumy, o jaką kapitał zakładowy Spółki ma być podwyższony, przy czym tak określona suma nie może być nisza niż 1 PLN oraz nie może być wyższa niż 2.000.000 PLN. Spółka zwraca uwagę potencjalnych inwestorów, że subskrybowanie mniejszej liczby Nowych Akcji niż wynikająca z określonej przez Zarząd ostatecznej sumy podwyższenia kapitału zakładowego może budzić wątpliwości, czy emisja doszła do skutku, a w konsekwencji może skutkować odmową rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. Odmowa rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego może z kolei spowodować zamrożenie na pewien czas środków finansowych wpłaconych na pokrycie Nowych Akcji i utratę potencjalnych korzyści przez inwestorów, bowiem kwoty wpłacone na pokrycie Nowych Akcji zostaną zwrócone subskrybentom bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

Ryzyko wysokiej stopy redukcji zapisów

W przypadku zapisów złożonych przez Inwestorów Indywidualnych, gdy łączna liczba Akcji Oferowanych w zapisach przekroczy łączną liczbę Akcji Oferowanych możliwych do przydzielenia w tej kategorii inwestorów, zapisy zostaną proporcjonalnie zredukowane, co będzie skutkowało nabyciem przez Inwestora Indywidualnego Akcji Oferowanych w liczbie mniejszej, niż oczekiwał. Jeśli liczba Akcji Oferowanych w tych zapisach znacznie przekroczy liczbę Akcji Oferowanych możliwą do przydzielenia, stopień redukcji zapisów będzie istotny. Środki z tytułu redukcji zapisów zostaną zwrócone bez odsetek i odszkodowań, w terminie 7 dni od dnia dokonania przydziału Akcji Oferowanych.

Ponadto, Uchwała w sprawie Podwyższenia zawiera upoważnienie dla Zarządu do określenia ostatecznej liczby Nowych Akcji, które zostaną zaoferowane do objęcia oraz do określenia zgodnie z art. 432 § 4 KSH ostatecznej sumy, o jaką zostanie podwyższony kapitał zakładowy Spółki. Zarząd może skorzystać z powyższego upoważnienia przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Nowe Akcje i określić ostateczną liczbę Nowych Akcji oferowanych w Ofercie. Zwraca się uwagę, iż subskrybowanie większej liczby akcji niż wynikająca z określonej przez Zarząd ostatecznej sumy podwyższenia kapitału zakładowego spowoduje, że Zarząd Spółki przydzielając akcje dokona redukcji zapisów.

Ryzyko związane z naruszeniem zasad prowadzenia akcji promocyjnej

Spółka może prowadzić akcję promocyjną związaną z przeprowadzaną Ofertą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, określonymi w Ustawie o Ofercie Publicznej oraz Rozporządzeniu 809/2004. Materiały powinny w szczególności wskazywać w swojej treści, iż mają charakter wyłącznie promocyjny lub reklamowy, a także, że został lub zostanie opublikowany Prospekt oraz wskazywać miejsca, w których Prospekt będzie dostępny.

Informacje przekazywane w ramach akcji promocyjnej powinny być zgodne z informacjami zamieszczonymi w Prospekcie udostępnionym do publicznej wiadomości albo z informacjami, które powinny zostać zamieszczone w Prospekcie zgodnie z przepisami prawa, gdy Prospekt jeszcze nie został udostępniony do publicznej wiadomości, jak również nie mogą wprowadzać inwestorów w błąd, co do sytuacji Spółki i oceny papierów wartościowych.

KNF, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez Spółkę obowiązków wynikających z prowadzenia akcji promocyjnej, może: (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia akcji promocyjnej lub przerwania jej prowadzenia na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych, w celu usunięcia wskazanych nieprawidłowości; lub (ii) zakazać prowadzenia akcji promocyjnej, w szczególności gdy Spółka uchyla się od usunięcia wskazanych przez KNF nieprawidłowości w terminie 10 Dni Roboczych lub treść materiałów promocyjnych lub reklamowych narusza przepisy Ustawy o Ofercie Publicznej; lub (iii) opublikować na koszt Spółki informacje o niezgodnym z prawem prowadzeniu akcji promocyjnej, wskazując naruszenia prawa.

W przypadku stwierdzenia naruszenia obowiązków wynikających z prowadzenia akcji promocyjnej KNF może również nałożyć na Spółkę karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

W przypadku ustania przyczyn wydania decyzji w sprawie wstrzymania rozpoczęcia akcji promocyjnej lub przerwania jej prowadzenia na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych lub w sprawie zakazania prowadzenia akcji promocyjnej KNF może, na wniosek Spółki albo z urzędu, uchylić te decyzje.

Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków dopuszczenia lub wprowadzenia Praw do Akcji lub Akcji do obrotu giełdowego na rynku regulowanym (rynku równoległym) GPW

Dopuszczenie do obrotu giełdowego Praw do Akcji i Akcji wymaga uchwały Zarządu GPW oraz rejestracji Praw do Akcji i Akcji w KDPW. Ponadto Akcje muszą spełniać warunki dopuszczenia określone w Regulaminie GPW oraz w Rozporządzeniu o Rynku i Emitentach.

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu GPW, Prawa do Akcji i Akcje zostaną dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym w przypadku złożenia wniosku o ich dopuszczenie do obrotu giełdowego, pod warunkiem, że: (i) został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru albo został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, którego równoważność w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej została stwierdzona przez właściwy organ nadzoru, chyba że sporządzenie, zatwierdzenie lub stwierdzenie równoważności dokumentu informacyjnego nie jest wymagane; (ii) ich zbywalność jest nieograniczona; (iii) w stosunku do ich emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe lub likwidacyjne; (iv) iloczyn liczby wszystkich akcji emitenta i prognozowanej ceny rynkowej tych akcji, a w przypadku gdy określenie tej ceny nie jest możliwe – kapitały własne emitenta, wynoszą co najmniej 60.000.000 PLN albo równowartość w złotych co najmniej 15.000.000 EUR; (v) w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy uprawniony jest do wykonywania mniej niż 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, znajduje się co najmniej (a) 15% Akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego, co w przypadku Emitenta stanowić będzie nie mniej niż 1.500.000 Akcji; oraz (b) 100.000 Akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego powinno stanowić wartość równą co najmniej 4.000.000 PLN albo równowartość w złotych równą co najmniej 1.000.000 euro, liczoną według ostatniej ceny sprzedaży lub emisyjnej; (vi) Akcje znajdują się w posiadaniu takiej liczby akcjonariuszy, która stwarza podstawę dla kształtowania się płynnego obrotu giełdowego.

Ponadto, Rozporządzenie o Rynku i Emitentach wskazuje również, że dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym może nastąpić, jeżeli przemawia za tym uzasadniony interes emitenta lub inwestorów, a emitent podał do publicznej wiadomości, w sposób określony w odrębnych przepisach, informacje umożliwiające inwestorom ocenę jej sytuacji finansowej i gospodarczej oraz ryzyka związanego z nabywaniem akcji objętych wnioskiem.

W przypadku, gdy warunki określone w Rozporządzeniu o Rynku i Emitentach nie zostaną spełnione, w celu dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku równoległym, Emitent powinien spełniać wskazane powyżej wymogi określone w Regulaminie GPW.

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu GPW, Prawa do Akcji zostaną dopuszczone do obrotu giełdowego (na rynku podstawowym lub równoległym) w przypadku złożenia wniosku o ich dopuszczenie do obrotu giełdowego, pod warunkiem, że Zarząd GPW uzna, że obrót Prawami do Akcji może osiągnąć wielkość zapewniającą odpowiednią płynność i prawidłowy przebieg transakcji giełdowych, interes uczestników obrotu nie będzie zagrożony, a w chwili podejmowania decyzji o dopuszczeniu do obrotu giełdowego Praw do Akcji brak jest podstaw do stwierdzenia, że warunki Regulaminu GPW dotyczące dopuszczenia Akcji pochodzących z przekształcenia Praw do Akcji nie będą spełnione.

Ponadto, przy rozpatrywaniu wniosku o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na giełdzie, Zarząd GPW bierze także pod uwagę: (i) sytuację finansową emitenta i jej prognozę, a zwłaszcza rentowność, płynność zdolność do obsługi zadłużenia, jak również inne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe emitenta; (ii) perspektywy rozwoju emitenta, a zwłaszcza ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem źródeł ich finansowania; (iii) doświadczenie i kwalifikacje członków organów zarządzających i nadzorczych emitenta; (iv) warunki, na jakich papiery wartościowe zostały wyemitowane i ich zgodność z zasadami publicznego charakteru obrotu giełdowego, o których mowa w § 35 Regulaminu GPW oraz (v) bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników.

W przypadku stwierdzenia, że Akcje nie spełniają wskazanych wyżej warunków, Zarząd GPW podejmuje uchwałę o odmowie dopuszczenia ich do obrotu giełdowego, od której Emitent może się odwołać do rady nadzorczej GPW.

Emitent nie może zapewnić, że wskazane powyżej warunki zostaną spełnione oraz że Prawa do Akcji i Akcje zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku równoległym GPW bądź, że zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu w zakładanym przez Emitenta terminie.

Na Datę Prospektu Emitent nie spełnia kryterium rozproszenia akcji wymagane do dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym (równoległym), określone w §3 ust. 2 pkt 2 Regulaminu GPW. Dla spełnienia wyżej wymienionego kryterium, Emitent w ramach Oferty powinien przydzielić taką liczbę akcji inwestorom by akcjonariusze, z których każdy będzie posiadał nie więcej niż 5% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, objęli co najmniej 15% Akcji.

O niespełnieniu kryterium dopuszczenia do obrotu na rynku podstawowym i podjęciu decyzji o ubieganiu się o dopuszczenie Akcji Oferowanych do obrotu na rynku równoległym, jak również o niespełnieniu kryterium dopuszczenia do obrotu na rynku podstawowym lub równoległym i rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie Akcji Oferowanych do obrotu giełdowego Emitent poinformuje przed dokonaniem przydziału Akcji Oferowanych w formie aneksu do Prospektu, a termin przydziału Akcji Oferowanych zostanie przesunięty w celu umożliwienia inwestorom złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu na Akcje Oferowane.

W przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia na rynku podstawowym i równoległym GPW, Emitent nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie Akcji Oferowanych do obrotu poza rynkiem regulowanym, tj. w alternatywnym systemie obrotu (NewConnect).

Ryzyko związane z PDA

W przypadku gdy Zarząd, w ciągu 6 miesięcy od daty wydania przez KNF decyzji w sprawie zatwierdzenia Prospektu nie złoży w sądzie rejestrowym wniosku o rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wynikającego z emisji Nowych Akcji, albo gdy sąd rejestrowy prawomocnym postanowieniem odmówi rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w związku z emisją Nowych Akcji, emisja nie dojdzie do skutku. W następstwie Emitent dokona zwrotu wpłat na Nowe Akcje w wysokości odpowiadającej cenie emisyjnej Nowych Akcji, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań. Powyższe wiąże się z ryzykiem poniesienia straty dla inwestorów, którzy nabyli PDA po cenie wyższej, niż emisyjna.

Ryzyko ograniczonej płynności Akcji i Praw do Akcji

Dopuszczenie i wprowadzenie Praw do Akcji i Akcji do obrotu na GPW nie gwarantują wystarczającego poziomu ich płynności. Spółki notowane na giełdach papierów wartościowych doświadczają okresowych, znaczących wahań wolumenu obrotów swoich papierów wartościowych, co może istotnie negatywnie wpłynąć na cenę rynkową Praw do Akcji i Akcji. W przypadku gdy odpowiedni poziom obrotów Praw do Akcji i Akcji nie zostanie osiągnięty lub utrzymany, może to istotnie negatywnie wpłynąć na płynność i cenę Praw do Akcji i Akcji. Nawet jeżeli odpowiedni poziom obrotów Praw do Akcji i Akcji zostanie osiągnięty i utrzymany, cena rynkowa Praw do Akcji i Akcji może być niższa niż Cena Akcji Oferowanych. Każdy nieodpowiedni poziom płynności Praw do Akcji i Akcji może ograniczyć zdolność inwestorów do sprzedaży planowanej liczby Praw do Akcji i Akcji po oczekiwanej cenie za akcję. Może to istotnie negatywnie wpłynąć na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę rynkową Praw do Akcji i Akcji.

Ryzyko nałożenia na Spółkę sankcji administracyjnych za naruszenie przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej

Stosownie do przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku gdy spółka publiczna nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki wymagane przez przepisy prawa, w szczególności nie wykonuje obowiązków informacyjnych, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych tej spółki z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1.000.000 PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie. Spółka nie jest w stanie przewidzieć, czy którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Spółkę powyższych sankcji administracyjnych nie wystąpi w przyszłości. Nałożenie takich sankcji może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz na jej postrzeganie przez kontrahentów i inwestorów, jak również na płynność i cenę rynkową Akcji.

Ryzyko wahań ceny Praw do Akcji i Akcji

Emitowane przez spółki publiczne papiery wartościowe doświadczają okresowo znaczących zmian kursu notowań i wielkości obrotu, co może wywierać istotny negatywny wpływ na kurs notowań Praw do Akcji oraz Akcji. Wahania na rynku papierów wartościowych mogą także mieć niekorzystny wpływ na kurs Akcji, niezależnie od działalności, sytuacji finansowej i wyników działalności lub perspektyw rozwoju Grupy. W związku z powyższym realizacja zleceń kupna i sprzedaży Praw do Akcji i Akcji może nie następować na oczekiwanym poziomie. Na Datę Prospektu Spółka nie przewiduje prowadzenia działań stabilizujących w odniesieniu do Praw do Akcji oraz Akcji.

Ryzyko wykluczenia Praw do Akcji lub Akcji z obrotu na GPW

Prawa do Akcji i Akcje, które są przedmiotem obrotu na GPW mogą zostać z niego wykluczone przez Zarząd GPW. Regulamin Giełdy oraz Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego określają przesłanki zarówno fakultatywnego, jak i obligatoryjnego wykluczenia przez Zarząd GPW papierów wartościowych z obrotu na GPW. W przypadku gdy Spółka nie wykona albo nienależycie wykona obowiązki, nakazy lub naruszy zakazy, nałożone lub przewidziane we właściwych przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub Rozporządzenia 809/2004, jak również postępuje wbrew wskazanym tam obowiązkom, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym na czas określony lub bezterminowo, nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1.000.000 PLN albo zastosować obie powyższe sankcje łącznie.

Ponadto, stosownie do art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na żądanie KNF, spółka prowadząca rynek regulowany wyklucza z obrotu wskazane przez KNF papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Natomiast zgodne z § 31 ust. 1 Regulaminu GPW, Zarząd GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

- jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona;
- na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;
- w przypadku zniesienia ich dematerializacji; lub
- w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Ponadto, Zarząd GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu zgodnie z § 31 ust. 2 Regulaminu GPW:

- jeżeli przestały spełniać inne niż ograniczenie zbywalności warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku;
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie;
- na wniosek emitenta;
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania;
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu;
- jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym;
- wskutek podjęcia przez emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa; lub

- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Wraz z wykluczeniem papierów wartościowych z obrotu giełdowego inwestorzy tracą możliwość dokonywania obrotu tymi papierami wartościowymi na GPW, co w negatywny sposób może wpłynąć na płynność tych papierów wartościowych. Sprzedaż papierów wartościowych, które zostały wykluczone z obrotu giełdowego, może zostać dokonana po istotnie niższych cenach w stosunku do ostatnich kursów transakcyjnych w obrocie giełdowym.

Ryzyko zawieszenia obrotu Praw do Akcji lub Akcji na GPW

Zarząd GPW może podjąć uchwałę o zawieszeniu obrotu papierami wartościowymi zgodnie z § 30 Regulaminu GPW. GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na wniosek spółki publicznej lub jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu oraz w przypadku, gdy spółka publiczna narusza przepisy obowiązujące na GPW. Obrót może zostać zawieszony na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 miesiące.

Zgodnie z treścią przepisów art. 20 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, uprawnienie do żądania od GPW zawieszenia obrotu instrumentami notowanymi na GPW na okres do 1 miesiąca ma także KNF na podstawie Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. KNF może skorzystać z powyższego uprawnienia w przypadku, gdy obrót papierami wartościowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania GPW lub bezpieczeństwa obrotu na GPW albo naruszenia interesów inwestorów. Pozostałe przesłanki wystąpienia przez KNF z żądaniem zawieszenia obrotu instrumentami określa szczegółowo Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi GPW może podjąć decyzję o zawieszeniu obrotu papierami wartościowymi w przypadku, gdy przestały one spełniać warunki obowiązujące na rynku regulowanym, pod warunkiem, że nie spowoduje to znacznego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Dodatkowo GPW może zawiesić obrót papierami wartościowymi na wniosek emitenta w celu zapewnienia inwestorom powszechnego i równego dostępu do informacji. W okresie zawieszenia obrotu papierami wartościowymi inwestorzy nie mają możliwości nabywania i zbywania takich papierów wartościowych w obrocie giełdowym, co negatywnie wpływa na ich płynność. Sprzedaż papierów wartościowych, których obrót został zawieszony, może zostać dokonana po istotnie niższych cenach w stosunku do poprzednich kursów transakcyjnych w obrocie giełdowym. Nie ma gwarancji, że nie pojawią się przesłanki zawieszenia obrotu Prawami do Akcji i Akcjami na rynku giełdowym.

Ryzyko wstrzymania dopuszczenia Akcji do obrotu lub rozpoczęcia notowań Akcji może zostać wstrzymane

Zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW wstrzymuje, na żądanie KNF, dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanymi przez KNF papierami wartościowymi, na okres nie dłuższy niż 10 dni. Spółka nie może zagwarantować, że w przyszłości nie wystąpi którakolwiek z przesłanek stanowiąca podstawę do wstrzymania dopuszczenia Praw do Akcji i Akcji do obrotu lub rozpoczęcia notowań Prawami do Akcji i Akcjami.

Ryzyko związane z postanowieniami przepisów dotyczących nabywania znacznych pakietów akcji spółek publicznych

Nabywanie znacznych pakietów akcji spółek publicznych, zgodnie z przepisami polskiego prawa, może wiązać się z obowiązkiem ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji. Więcej informacji na ten temat znajduje się w rozdziale „*Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem akcji*" podtytule „*Ustawa o Ofercie Publicznej - prawa i obowiązki związane z nabywaniem oraz zbywaniem znacznych pakietów akcji*". Ograniczenia w zakresie nabywania znaczących pakietów akcji spółek publicznych mogą negatywnie wpłynąć na płynność i cenę Akcji Spółki oraz mogą zniechęcić potencjalnych nabywców, których planowane nabycie akcji Spółki byłoby postrzegane jako korzystne dla akcjonariuszy Spółki.

Ryzyko związane z publikowaniem raportów dotyczących Spółki lub zmianą rekomendacji analityków na negatywną

Publikowane przez analityków giełdowych raporty dotyczące Spółki wywierają wpływ na kurs notowań i płynność Akcji. W przypadku, gdy żaden z analityków giełdowych nie uwzględni Spółki lub nie opublikuje raportu dotyczącego Spółki, rynek popytu na Akcje może się istotnie zmniejszyć, co może wywrzeć niekorzystny wpływ na kurs notowań Akcji. Co więcej, w przypadku zaprzestania przez jednego lub większą liczbę analityków giełdowych uwzględniania Spółki lub publikowania raportów dotyczących Spółki, może dojść

do spadku zainteresowania Spółką na rynku kapitałowym, co może przyczynić się do spadku kursu notowań i obrotu Akcjami. Ponadto, w przypadku, zmiany rekomendacji na negatywną przez jednego lub większą liczbę analityków giełdowych, może dojść do znaczącego spadku kursu notowań Akcji.

Ryzyko związane z kolejnymi emisjami Spółki i rozwodnienia udziałów akcjonariuszy Spółki

Spółka może w przyszłości wyemitować nowe akcje, w tym w drodze emisji z wyłączeniem prawa poboru. Wyłączenie prawa poboru wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, podjętej większością co najmniej $^4/_5$ głosów. Emisja akcji z wyłączeniem prawa poboru może skutkować rozwodnieniem udziału w kapitale dotychczasowych akcjonariuszy. Nie ma pewności co do tego, czy w przyszłości Spółka będzie chciała wyemitować nowe akcje. Jeżeli Spółka wyemituje nowe akcje, cena rynkowa Akcji może istotnie spaść. Emisja lub zbycie znaczącej liczby akcji Spółki przez Akcjonariuszy w przyszłości lub uznanie, że może dojść do takiej emisji lub zbycia, mogłyby wywrzeć niekorzystny wpływ na cenę rynkową Akcji, jak również na zdolność Spółki do pozyskania kapitału zarówno w drodze publicznej, jak i niepublicznej oferty akcji lub innych papierów wartościowych.

Ryzyko związane z interpretacją i zmianą przepisów polskiego prawa podatkowego związanych z opodatkowaniem inwestorów

Polski system podatkowy podlega częstym zmianom, a praktyka organów skarbowych i orzecznictwo sądowe cechuje brak jednolitości. Wobec powyższego, ryzyko powiązane z opodatkowaniem podatkiem dochodowym dochodów uzyskiwanych przez inwestorów w związku z inwestowaniem w papiery wartościowe jest wyższe aniżeli w pozostałych europejskich systemach prawnych. Nie można więc wykluczyć, że zmiana przepisów podatkowych lub sposób interpretacji tych przepisów przez organy podatkowe nie przyniosą negatywnych konsekwencji dla inwestorów, zwłaszcza w zakresie wysokości podatku dochodowego, co może mieć przełożenie na realny zysk inwestora z inwestycji w Akcje Oferowane.

ISTOTNE INFORMACJE

Definicje i terminologia

Terminy pisane w Prospekcie wielkimi literami, o ile nie zostały zdefiniowane inaczej w treści Prospektu, mają znaczenie nadane im w rozdziale „*Skróty i definicje*". Niektóre terminy branżowe oraz inne wyrażenia używane w Prospekcie zostały wyjaśnione w rozdziale „*Skróty i definicje*".

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, używane w Prospekcie terminy „**Spółka**", „**Emitent**" i podobne określenia odnoszą się wyłącznie do i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu jako emitenta Nowych Akcji, natomiast terminy „**Grupa**", jak również podobne określenia, oznaczają Emitenta jako jednostkę dominującą wraz ze Spółkami Zależnymi lub przed aportem z 2015 r. z jednostkami zależnymi: Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym sp. z o.o., Chamielec Architekci sp. z o.o. oraz Concept sp. z o.o. (przed wejściem w skład Grupy spółki i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi) w zależności od kontekstu. O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania, szacunki i opinie Spółki lub kierownictwa odnoszą się do przekonań, oczekiwań, szacunków i opinii Zarządu.

O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania, szacunki i opinie Emitenta odnoszą się do przekonań, oczekiwań, szacunków i opinii Zarządu.

Zastrzeżenia

Zwraca się uwagę potencjalnym inwestorom, że inwestycja w Akcje Oferowane pociąga za sobą ryzyko finansowe i że w związku z tym, przed podjęciem jakiejkolwiek decyzji dotyczącej nabycia Akcji Oferowanych, przyszli inwestorzy powinni wnikliwie zapoznać się z treścią Prospektu, a w szczególności z treścią rozdziału „*Czynniki ryzyka*". Podejmując decyzję inwestycyjną, przyszli inwestorzy muszą polegać na swojej własnej analizie Spółki oraz informacji zawartych w Prospekcie, a w szczególności wziąć pod uwagę ryzyko związane z inwestycją w Akcje Oferowane.

Potencjalni inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach znajdujących się w Prospekcie, wraz z ewentualnymi zmianami wynikającymi z aneksów do Prospektu zatwierdzonych przez KNF i komunikatów aktualizujących do Prospektu oraz innymi informacjami przekazywanymi zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej (zobacz podrozdział „*Zmiany do Prospektu*" poniżej). Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, żadna osoba nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń w związku z Ofertą innych niż zawarte w Prospekcie, a jeżeli informacje takie lub oświadczenia zostały udzielone lub złożone, nie należy ich uważać za autoryzowane przez Spółkę lub Oferującego.

Potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się ze wszystkimi informacjami przedstawionymi w Prospekcie i samodzielnie ocenić ich znaczenie dla planowanej przez nich inwestycji. Przy podejmowaniu decyzji o inwestycji w Akcje Oferowane potencjalni inwestorzy powinni opierać się na samodzielnej analizie działalności Spółki, jak również treści Prospektu, w tym czynników ryzyka.

Informacje zawarte w Prospekcie nie stanowią porady inwestycyjnej, prawnej, finansowej, podatkowej, ani porady jakiegokolwiek innego rodzaju. Zaleca się, aby każdy przyszły inwestor uzyskał poradę swoich doradców inwestycyjnych, prawnych, finansowych lub podatkowych w kwestiach inwestycyjnych, prawnych, finansowych lub podatkowych przed dokonaniem inwestycji w Akcje Oferowane. Należy przy tym mieć świadomość, że zarówno cena papierów wartościowych, jak i ich dochodowość mogą podlegać wahaniom.

Ani Spółka, ani Oferujący nie składają przyszłym inwestorom żadnych zapewnień co do zgodności z prawem inwestycji w Akcje Oferowane dokonywanej przez danego inwestora.

Oferujący działa w związku z Ofertą jedynie na rzecz Spółki i nie będzie traktować żadnego innego podmiotu ani nie będzie odpowiedzialny wobec innego podmiotu w zakresie zapewnienia ochrony jaka jest zapewniana jego klientom z tytułu doradztwa w związku z Ofertą.

Zmiany do Prospektu

Opublikowanie Prospektu po Dacie Prospektu nie oznacza, że w okresie od Daty Prospektu do dnia jego udostępnienia do publicznej wiadomości sytuacja Grupy lub Spółki nie uległa zmianie. Ponadto, niektóre informacje znajdujące się w Prospekcie zostały przedstawione według stanu na daty określone w Prospekcie,

które są inne niż Data Prospektu. W związku z tym informacje zawarte w Prospekcie mogą nie być aktualne w jakiejkolwiek dacie następującej po (i) Dacie Prospektu lub (ii) innej dacie wskazanej w Prospekcie jako dzień, na który dane informacje zostały sporządzone, i będą podlegały aktualizacji, uzupełnieniu lub zmianie w przypadkach wymaganych przepisami prawa.

Aneksy do Prospektu

Zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej, Prospekt po jego zatwierdzeniu przez KNF może podlegać zmianom i uzupełnieniom w sytuacjach wymaganych przez prawo w drodze aneksów do Prospektu lub w formie komunikatów aktualizujących. Zgodnie z regulacjami przywołanego aktu, Spółka do dnia dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, jest zobowiązana do przekazania KNF, a następnie do publicznej wiadomości, w formie aneksu do Prospektu, informacji zaistniałych po Dacie Prospektu lub informacji, o których powzięli wiadomość po Dacie Prospektu, dotyczących: (i) istotnych błędów w treści Prospektu; oraz (ii) znaczących czynników mogących wpłynąć na ocenę Akcji. Przekazanie do KNF aneksu do Prospektu powinno nastąpić nie później niż w terminie 2 dni roboczych od powzięcia wiadomości o błędach w treści Prospektu lub znaczących czynnikach, które uzasadniają jego przekazanie. KNF może odmówić zatwierdzenia aneksu do Prospektu, jeżeli nie odpowiada on pod względem formy lub treści wymogom określonym w przepisach prawa. Konsekwencją niezatwierdzenia aneksu do Prospektu może być wstrzymanie rozpoczęcia Oferty, przerwanie jej przebiegu lub wstrzymanie procesu Dopuszczenia.

Jeżeli aneks do Prospektu zostanie udostępniony przez Spółkę po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu do publicznej wiadomości, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu, na zasadach określonych w art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej.

W przypadku gdy po Dacie Prospektu, a przed dniem publikacji Prospektu konieczne będzie sporządzenie aneksów do Prospektu, wraz z Prospektem zostaną opublikowane, jako odrębne dokumenty, wszystkie aneksy do Prospektu zatwierdzone do tego dnia przez KNF. Zwraca się uwagę inwestorom, że w takim przypadku niektóre informacje zawarte w Prospekcie mogą być nieaktualne na dzień jego publikacji, a inwestorzy powinni przeczytać uważnie zarówno cały Prospekt, jak i wszystkie aneksy do Prospektu opublikowane w dniu i po dniu publikacji Prospektu.

Komunikaty aktualizujące

W przypadku wystąpienia okoliczności dotyczących organizacji lub prowadzenia sprzedaży Akcji Oferowanych, a także dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, które nie uzasadniają sporządzenia aneksu do Prospektu, ale powodują zmianę treści Prospektu, Spółka będzie mogła udostępnić informację o wystąpieniu powyższych okoliczności w formie komunikatu aktualizującego do Prospektu w trybie art. 52 Ustawy o Ofercie Publicznej. Udostępnienie komunikatu aktualizującego następuje w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, przy czym taki komunikat powinien zostać jednocześnie przekazany do KNF.

Prezentacja informacji finansowych i innych danych

Zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy, obejmujące rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 r., dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 r. oraz za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. (z uwagi na fakt, iż Spółka powstała w dniu 26 czerwca 2012 r.) („**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe**") zamieszczone w Prospekcie zostały sporządzone na potrzeby Oferty zgodnie z MSSF przyjętymi przez UE.

Zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy, obejmujące okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r., dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. („**Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe**") zamieszczone w Prospekcie zostały sporządzone na potrzeby Oferty zgodnie z MSSF przyjętymi przez UE. W związku przejęciem kontroli Emitenta nad i2 Grupa sp. z o.o. w dniu 20 kwietnia 2015 roku w celu umożliwienia inwestorom dokonania odpowiedniej analizy i oceny wyników i sytuacji finansowej oraz perspektyw rozwoju Grupy po realizacji powyższych transakcji, sporządziła oraz zamieściła w Prospekcie niezbadane skonsolidowane informacje finansowe pro forma za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014 r. („**Informacje Finansowe Pro Forma**") oraz niezbadane skonsolidowane informacje finansowe pro forma za okres 6 zakończony dnia 30 czerwca 2015 r. („**Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma**"). Informacje Finansowe Pro Forma oraz Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma zostały przygotowane zgodnie z zasadami opisanymi w Rozporządzeniu 809/2004 oraz zgodnie z

wytycznymi wydanymi przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ang. *European Securities and Markets Authority*, „**ESMA**").

Na Datę Prospektu Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, niedokładnie przedstawiają sytuację całej zorganizowanej działalności Grupy. Niedokładność ta wpływa na możliwość dokonania przez inwestorów przemyślanej oceny. Jednocześnie informacje dotyczące zorganizowanej działalności gospodarczej Grupy, które są niezbędne dla dokonania przez inwestorów takiej oceny, zawarte są w informacjach finansowych innej jednostki. W związku z powyższym stwierdzono, że zostały spełnione kryteria uznania Spółki za emitenta o złożonej historii finansowej. Z uwagi na złożoną historię finansową Spółki, w Prospekcie zostały przedstawione również informacje dodatkowe obejmujące:

- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki MIZO INVESTMENT sp. z o.o. (obecnie i2 Grupa sp. z o.o.) za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Grupa sp. z o.o. za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k. za okres od 19.04.2013 r. do 31.12.2013 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M2 sp. k. za okres od 29.05.2013 r. do 31.12.2013 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A. za okres od 06.09.2013 r. do 31.10.2013 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. za okres od 22.08.2013 r. do 31.12.2014 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Grupa sp. z o.o. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k. za okres 01.01.2014-31.12.2014 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M3 sp. k. za okres od 11.09.2013 r. do 31.12.2014 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k. za okres od 10.10.2013 r. do 31.12.2014 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp. k. za okres od 11.09.2013 r. do 31.12.2014 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;

- sprawozdanie finansowe spółki i2 Finanse sp. z o.o. za okres od 01.11.2013 r. do 31.10.2014 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp. k. za okres od 18.11.2013 r. do 31.12.2014 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp. k. za okres od 18.11.2013 r. do 31.12.2014 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k. za okres od 04.03.2014 r. do 31.12.2014 r.;
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp. k. za okres od 11.12.2013 r. do 31.12.2014 r.; oraz
- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k. za okres od 15.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Wskazane powyżej sprawozdania finansowe i2 Grupa sp. z o.o. i jej spółek zależnych nie były przedmiotem badania ani przeglądu biegłego rewidenta.

Niezależny biegły rewident, Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie (przy ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska) („**Biegły Rewident**"), przeprowadził badanie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego oraz Półrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego oraz wydał opinie z tych badań bez zastrzeżeń. Ponadto, w odniesieniu do Informacji Finansowych Pro Forma oraz Półrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Pro Forma Biegły Rewident wykonał usługi atestacyjne zgodnie z MSUA 3420.

Przedstawienie informacji finansowych zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu przyjęcia pewnych szacunków i założeń, które mogą mieć wpływ na dane przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym lub w Półrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym oraz na informacje dodatkowe (noty) dołączone do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego lub Półrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Pro Forma. Rzeczywiste wartości mogą odbiegać od takich założeń.

O ile nie wskazano inaczej, wszystkie dane finansowe dotyczące Spółki przedstawione w Prospekcie pochodzą ze Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego oraz Półrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego lub zostały obliczone na ich podstawie. Niektóre dane finansowe i operacyjne znajdujące się w Prospekcie zostały zaczerpnięte z, opracowane lub obliczone na podstawie innych źródeł niż Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe lub Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, w szczególności na podstawie dokumentów oraz załączników do nich opracowanych na potrzeby sprawozdawczości zarządczej w ramach Spółki do użytku wewnętrznego. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. W takim przypadku wskazano Spółkę jako źródło takich informacji.

Informacje Finansowe Pro Forma oraz Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma zostały przygotowane wyłącznie w celach ilustracyjnych i ze względu na swój charakter prezentują hipotetyczną sytuację, dlatego też nie przedstawiają rzeczywistych wyników i sytuacji finansowej Grupy za przedstawiony okres, gdyby opisane transakcje rzeczywiście miały miejsce w przyjętym terminie, i nie jest ich celem określenie wyników i sytuacji finansowej w jakichkolwiek przyszłych okresach.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Informacje Finansowe Pro Forma, Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma zostały przedstawione w rozdziale „*Historyczne Informacje Finansowe*" i należy je analizować łącznie z informacjami zawartymi w innych rozdziałach Prospektu, a w szczególności w rozdziale „*Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej*".

Odniesienia do przymiotnika „zbadane" używanego w stosunku do wyników finansowych Grupy przedstawionych w Prospekcie oznaczają, że dane te pochodzą ze Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego lub Półrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, które zostały zbadane przez Biegłego Rewidenta. Odniesienia do przymiotnika „niezbadane" używanego w stosunku do wyników finansowych Grupy przedstawionych w Prospekcie oznaczają, że dane te nie zostały bezpośrednio zaczerpnięte ze Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych lub Półrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Dane zamieszczone w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym lub Półrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym, jak również inne dane finansowe oraz operacyjne, są podawane w złotym jako walucie funkcjonalnej Spółki i walucie prezentacyjnej Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego oraz Półrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego (w pełnych złotych). Ponadto, o ile nie wskazano inaczej, dane finansowe i statystyczne zawarte w Prospekcie są przedstawione w złotych, zgodnie z prezentacją w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym oraz Półrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

W niektórych wypadkach suma liczb w poszczególnych kolumnach lub wierszach tabel zawartych w Prospekcie może nie odpowiadać dokładnie łącznej sumie wyliczonej dla danej kolumny lub wiersza. Niektóre wartości procentowe w tabelach zamieszczonych w Prospekcie również zostały zaokrąglone i sumy w tych tabelach mogą nie odpowiadać dokładnie 100%. Zmiany procentowe pomiędzy porównywanymi okresami zostały obliczone na bazie kwot oryginalnych (a nie zaokrąglonych).

Informacje finansowe, których podstawą nie są MSSF

W Prospekcie w rozdziale „*Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej*" zamieszczono następujące wskaźniki finansowe wraz z ich definicjami:

- wskaźniki rentowności: EBIT, rentowność brutto, rentowność netto (wyliczone dla Informacji Finansowych Pro Forma);
- wskaźniki rentowności: EBIT, rentowność brutto, rentowność netto, rentowność aktywów (ROA) i rentowność kapitałów własnych (ROE) (wyliczone dla Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego);
- wskaźniki płynności: bieżącej płynności, wysokiej płynności i podwyższonej płynności (wyliczone dla Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego);
- wskaźniki zadłużenia: ogólnego zadłużenia, zadłużenia kapitałów własnych; zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi; zadłużenia krótkoterminowego i zadłużenia długoterminowego oraz wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek (wyliczone dla Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego).

Wskaźniki te nie są miernikiem wyników finansowych zgodnie z MSSF UE ani nie pochodzą bezpośrednio ze Sprawozdań Finansowych, lecz zostały obliczone na ich podstawie.

Wskaźniki te zostały przedstawione w Prospekcie, ponieważ, w ocenie Spółki, stanowią wyznacznik siły i wyników operacyjnych Grupy, a także jej zdolności do finansowania wydatków i zaciągania oraz obsługi zadłużenia i w związku z tym mogą mieć znaczenie dla inwestorów.

Ponadto, powyższe wskaźniki nie powinny być traktowane jako miernik wyników operacyjnych lub przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej oraz uważane za alternatywę dla zysku. Powyższe wskaźniki nie są jednolicie definiowane i w związku z tym mogą nie być porównywalne do takich samych lub podobnych wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w tym spółki prowadzące działalność w tym samym sektorze co Grupa.

Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne

W Prospekcie Grupa przedstawiła wybrane dane dotyczące sektora gospodarki i rynku pochodzące z publicznie dostępnych źródeł informacji, w tym oficjalnych źródeł branżowych, jak również z innych źródeł zewnętrznych, które Grupa uważa za wiarygodne. Takie informacje, dane i statystyki mogą być przybliżone, szacunkowe lub zawierać zaokrąglone liczby. Dane makroekonomiczne oraz statystyczne dotyczące Polski oraz rynku, na którym Grupa prowadzi działalność, zostały zaczerpnięte głównie z oficjalnych informacji publikowanych przez GUS, Eurostat, Komisję Europejską oraz NBP. Należy podkreślić, że w każdym przypadku dane makroekonomiczne i statystyczne oraz dane źródłowe, na których one bazują, mogły nie zostać opracowane w ten sam sposób, co tego rodzaju statystyki opracowywane w innych krajach. Nie można również zapewnić, że osoba trzecia stosująca odmienne metody zbierania danych, ich analizy oraz ich przetwarzania uzyskałaby takie same wyniki i wnioski.

Informacje na temat rynku, jak również pewne informacje branżowe i trendy rynkowe, a także informacje na temat pozycji rynkowej Spółki i Grupy zawarte w Prospekcie zostały opracowane i oszacowane w oparciu o własne analizy rynku przygotowywane przez Grupę lub sporządzane przez osoby trzecie na jej zlecenie, a także na podstawie danych z innych publicznie dostępnych źródeł, publikacji branżowych lub ogólnych, raportów publikowanych przez Eurostat, GUS, oraz z polskich gazet. Źródło pochodzenia informacji zewnętrznych podawane jest każdorazowo w przypadku użycia takich informacji w Prospekcie. W przypadku podawania danych makroekonomicznych, rynkowych, branżowych lub innych, które zostały zaczerpnięte ze źródeł zewnętrznych, takich jak publikacje rządowe, publikacje osób trzecich, branżowe lub ogólne, Spółka nie dokonywała ich weryfikacji. W przypadku informacji pochodzących od osób trzecich, które znajdują się w Prospekcie, informacje te zostały dokładnie przytoczone w zakresie, w jakim Spółka jest w stanie stwierdzić oraz ustalić na podstawie informacji pochodzących od osób trzecich, że nie pominięto żadnych faktów, których pominięcie mogłoby sprawić, że informacje pochodzące od osób trzecich byłyby niedokładne bądź wprowadzałyby w błąd.

Publikacje branżowe, co do zasady, zawierają stwierdzenia, że zawarte w nich informacje zostały uzyskane ze źródeł, które uważa się za wiarygodne, lecz że nie ma gwarancji, iż dane takie są w pełni dokładne i kompletne. Podczas sporządzania Prospektu ani Spółka ani Oferujący nie przeprowadzali niezależnej weryfikacji informacji pochodzących od osób trzecich. Nie przeprowadzono również analizy adekwatności metodologii wykorzystanej przez te osoby trzecie na potrzeby opracowania takich danych lub dokonania szacunków i prognoz. Ani Spółka, ani Oferujący nie są w stanie zapewnić, że informacje takie są dokładne albo, w odniesieniu do prognozowanych danych, że prognozy takie zostały sporządzone na podstawie poprawnych danych i założeń, ani że prognozy te okażą się trafne.

Spółka nie zamierza i nie zobowiązuje się do uaktualniania danych dotyczących branży lub rynku, zaprezentowanych w Prospekcie, z zastrzeżeniem obowiązków wynikających z przepisów prawa.

Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, co oznacza wszelkie oświadczenia, inne niż oświadczenia dotyczące faktów mających miejsce w przeszłości, w tym oświadczenia, w których, przed którymi albo po których, występują wyrazy takie jak „cele", „sądzi", „przewiduje", „dąży", „zamierza", „będzie", „może", „uprzedzając", „byłby", „mógłby", albo inne podobne wyrażenia lub ich zaprzeczenia. Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do znanych i nieznanych kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością lub innych ważnych czynników będących poza kontrolą Spółki, które mogą spowodować, że faktyczne wyniki Spółki, perspektywy i rozwój Spółki będą się istotnie różniły od wyników, osiągnięć i rozwoju przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających. Podane przez Spółkę stwierdzenia dotyczące przyszłości opierają się na wielu założeniach dotyczących obecnych i przyszłych strategii działalności Spółki oraz otoczenia, w którym Spółka prowadzi działalność i będzie prowadziła działalność w przyszłości. Pewne czynniki, które mogą spowodować, że rzeczywiste wyniki, osiągnięcia i rozwój Spółki będą różniły się od tych opisanych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości, zostały opisane w rozdziałach „*Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej*" i „*Czynniki ryzyka*" oraz w innych rozdziałach Prospektu. Takie stwierdzenia są aktualne jedynie na Datę Prospektu. Oprócz obowiązków wynikających z przepisów prawa lub Regulaminu Giełdy, Spółka nie ma obowiązku przekazywać do publicznej wiadomości aktualizacji lub weryfikacji jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zamieszczonych w Prospekcie w związku z pojawieniem się nowych informacji, wystąpieniem przyszłych zdarzeń lub innymi okolicznościami.

Inwestorzy powinni być świadomi, że różnego rodzaju istotne czynniki i ryzyka mogą powodować, że rzeczywiste wyniki Spółki będą istotnie różnić się od planów, celów, oczekiwań i zamiarów wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości. Wśród takich czynników występują między innymi „*Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki i z otoczeniem rynkowym*" oraz „*Czynniki ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą oraz Akcjami*" przedstawione w rozdziale „*Czynniki ryzyka*".

Inwestorzy, opierając się na stwierdzeniach dotyczących przyszłości, powinni z należytą starannością wziąć w szczególności pod uwagę wskazane wyżej czynniki, które zostały szerzej przedstawione w rozdziale „*Czynniki ryzyka*" oraz inne zdarzenia przyszłe i niepewne, zwłaszcza w kontekście otoczenia ekonomicznego, społecznego i regulacyjnego, w którym Spółka działa. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę, że Spółka może być narażona na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Spółce. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Akcji, w wyniku czego inwestorzy mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji. Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w Prospekcie odzwierciedlają obecne przekonania Spółki odnośnie do przyszłych wydarzeń i podlegają określonym powyżej oraz innym czynnikom ryzyka, elementom niepewności i założeniom dotyczącym

działalności Spółki, jej wyników, strategii i płynności. Spółka, ani Oferujący nie oświadczają, nie dają żadnej gwarancji i nie zapewniają, że czynniki opisane w stwierdzeniach dotyczących przyszłości faktycznie wystąpią, a każde takie stwierdzenie stanowi tylko jedną z możliwych opcji, która nie powinna być uważana za opcję najbardziej prawdopodobną lub typową.

Prospekt nie zawiera żadnych prognoz wyników ani wyników szacunkowych, w tym prognoz finansowych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego.

Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie

W Prospekcie nie zamieszczono żadnych informacji przez odniesienie się do informacji zawartych w innych publicznie dostępnych dokumentach lub źródłach, niezależnie od ich formy udostępnienia i utrwalenia.

Poza Prospektem oraz aneksami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi do Prospektu, opublikowanymi zgodnie z wymogami przewidzianymi w Ustawie o Ofercie Publicznej, informacje znajdujące się na stronie internetowej Spółki, Oferującego lub informacje znajdujące się na stronach internetowych, do których zamieszczono odniesienia na wskazanych stronach internetowych, nie stanowią części Prospektu.

Kursy wymiany walut

W poniższych tabelach przedstawiono ogłoszone przez NBP, we wskazanych okresach, kursy średnie, najwyższe oraz najniższe, a także kurs na koniec okresu dla transakcji walutowych pomiędzy złotym a wskazanymi walutami. Kursy walutowe stosowane przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, jak również przy opracowywaniu innych danych zamieszczonych w Prospekcie, mogły różnić się od kursów przedstawionych w poniższych tabelach. Spółka nie może zapewnić, że wartość złotego w rzeczywistości odpowiadała lub mogła odpowiadać wartości danej waluty wskazanej poniżej ani że złoty był przeliczany lub wymieniany na daną walutę po wskazanym poniżej kursie.

O ile nie wskazano inaczej, w Prospekcie odniesienia do „PLN", „złotych" lub „zł" są odniesieniami do prawnego środka płatniczego na terytorium Polski, odniesienia do „euro", „EUR" lub „€" są odniesieniami do wspólnej waluty wprowadzonej na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską, natomiast odniesienia do „USD" lub „dolarów" są odniesieniami do dolarów amerykańskich będących prawnym środkiem płatniczym Stanów Zjednoczonych Ameryki.

Kurs wymiany EUR do PLN

	Kurs EUR/PLN			
	Kurs średni	**Kurs najwyższy**	**Kurs najniższy**	**Na koniec okresu**
2013	4,198	4,343	4,067	4,147
2014	4,184	4,314	4,100	4,262
2015	4,184	4,358	3,982	4,261
Styczeń 2016	4,411	4,498	4,293	4,440
Luty 2016	4,398	4,449	4,357	4,359

Źródło: NBP.

W dniu 17 marca 2016 r. średni kurs wymiany EUR do PLN ogłoszony przez NBP wynosił 4,2989 PLN za 1 EUR.

Kurs wymiany USD do PLN

	Kurs USD/PLN			
	Kurs średni	**Kurs najwyższy**	**Kurs najniższy**	**Na koniec okresu**
2013	3,161	3,372	3,011	3,012
2014	3,155	3,546	3,004	3,507
2015	3,773	4,040	3,555	3,901
Styczeń 2016	4,056	4,147	3,928	4,072
Luty 2016	3,963	4,064	3,908	3,994

Źródło: NBP.

W dniu 17 marca 2016 r. średni kurs wymiany USD do PLN ogłoszony przez NBP wynosił 3,8037 PLN za 1 USD.

WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z OFERTY

Wysokość szacowanych wpływów z Oferty

Celem przeprowadzenia emisji Nowych Akcji jest pozyskanie środków finansowych niezbędnych do realizacji planu rozwoju Grupy.

Spółka oczekuje, że wpływy netto z emisji Nowych Akcji wyniosą ok. 58 mln PLN. Ostateczna kwota tych wpływów będzie zależała od ostatecznej liczby Nowych Akcji przydzielonych inwestorom w Ofercie oraz ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych oraz ostatecznych kosztów Oferty.

Informacje dotyczące wykorzystania wpływów z Oferty

Celem przeprowadzenia emisji Nowych Akcji jest pozyskanie środków finansowych niezbędnych do realizacji planu rozwoju Grupy, które zostaną przeznaczone na:

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

Bulwar Staromiejski to kompleks mieszkalno-usługowy położony jest przy pl. Jana Pawła II we Wrocławiu (nad Odrą, centrum miasta). Na działce mieszczą się budynki po dawnym szpitalu. W planowanej inwestycji zmianie ulegnie zagospodarowanie terenu i jego funkcje. Kompleks zakłada stworzenie zespołu 14 projektów deweloperskich o przeznaczeniu mieszkalno – biurowych (PUM 20 113 m2, PUU 8 765 m2) wraz z usługami kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz podziemnymi miejscami postojowymi. Całkowita wartość tego projektu deweloperskiego wynosi ok. 120 mln PLN. Budowa budynków zostanie sfinansowania ze środków zewnętrznych z kredytu bankowego. Planowany termin zakończenia budowy całego kompleksu to IV kw. 2018 r. Działka pod tą inwestycje została w całości już opłacona ze środków pochodzących z pożyczki – 35,8 mln PLN.

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

Ogrody Jordanowskie II - projekt przewiduje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (PUM ok. 15 500 m2) z parkingami podziemnymi. W dniu 1 września 2015 r. została podpisana (01.09.2015) przedwstępna umowa kupna działki nr 1/8 przy ul. Ibn Siny Awicenny z ustaloną ceną nabycia w kwocie 10 mln zł. Na Datę Prospektu spółka zapłaciła już za działkę 2,1 mln zł, a pozostała część ceny nabycia zostanie uregulowana przed zawarciem umowy przerzeczonej – zawartej nie później niż do dnia 30.08.2016 r. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II kw. lub III kw. 2016 r. Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2018 r. Budowa budynków zostanie finansowana ze środków zewnętrznych pochodzących z kredytu bankowego. Całkowita wartość tego projektu deweloperskiego wynosi ok. 55 mln PLN.

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

Spółka zależna – i2 Development Sp. z o. o. Księcia Witolda Sp. k. podpisała już umowę kupna wyżej wymienionego gruntu w dniu 28.08.2015 r. w cenie nabycia 10,3 mln PLN – w całości opłacona. Projekt przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (PUM ok. 8 400 m2) z usługami w parterze (PUU ok. 5 700 m2) i garażem. Znajdujący się na nieruchomości zabytkowy spichlerz zostanie przeznaczony na usługi. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II kw. 2016 r. Planowany termin zakończenia budowy to II kw. 2018 r. Budowa budynku zostanie finansowana ze środków zewnętrznych z kredytu bankowego. Całkowita wartość tego projektu deweloperskiego wynosi ok. 51 mln PLN.

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

Spółka zależna – i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k. podpisała umowę kupna wyżej wymienionego gruntu w dniu 20.10.2015 (szczegółowo umowa została opisana w rozdziale „Opis działalności Spółki" podtytuł „Istotne umowy sprzedaży") oraz wpłaciła już zadatek w wysokości 0,5 mln PLN, pierwszą ratę w wysokości 0,5 mln PLN oraz drugą ratę w wysokości 0,5 mln PLN. Na Datę Prospektu do zapłaty pozostało 2,3 mln PLN. Na wyżej wymienionym gruncie Grupa przewiduje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (PUM ok. 5 574 m2) z parkingiem podziemnym. Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2017 r. Budowa budynków zostanie finansowana ze środków zewnętrznych z kredytu bankowego. Całkowita wartość tego projektu deweloperskiego wynosi ok. 34 mln PLN.

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

Projekt przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (PUM ok. 10 165 m2) z usługami w parterze (PUU ok. 1 598 m2) i garażem podziemnym. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II kw. 2016 r. Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2017 r. Na Datę Prospektu została podpisana (03.02.2015) przedwstępna umowa kupna działki nr 6 przy ul. Przedmiejskiej 2 i Legnickiej 43 we Wrocławiu z określoną ceną nabycia w kwocie 9,7 mln PLN. Z powyższej kwoty zostało już zapłacone 0,5 mln PLN, a reszta zostanie uregulowana w terminie 18 miesięcy od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Budowa budynku zostanie finansowana ze środków zewnętrznych z kredytu bankowego. Całkowita wartość tego projektu deweloperskiego wynosi ok. 38 mln PLN.

6. Kwota do 10 mln PLN przekazana zostanie na majątek obrotowy spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o. o. (KPB Sp. z o. o.) będącej Generalnym Wykonawcą wszystkim projektów w Grupie. Na dzień 29.02.2016 r. KPB Sp. z o. o. posiada podpisanych 8 umów o generalne wykonawstwo na łączną kwotę 177,5 mln PLN. Środki pochodzące z emisji mają usprawnić terminowe regulowanie zobowiązań na rzecz podwykonawców – obecnie KPB Sp. z o. o. jest uzależniona od terminu płatności otrzymywanych od inwestorów, pochodzących z kredytów bankowych.

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

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

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

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

Emitent zastrzega sobie możliwość zmiany celów emisji, w przypadku gdyby realizacja niektórych celów okazała się niemożliwa lub niecelowa, bądź wystąpiłyby nieprzewidziane zjawiska, których zaistnienie w świetle zakładanych celów emisji mogłoby negatywnie wpłynąć na działalność Grupy. Ponadto Emitent nie

jest w stanie wykluczyć, że zakładane przez Emitenta na Datę Prospektu cele emisji nie ulegną zmianie. Informacja o zmianie celów emisji zostanie przekazana do publicznej informacji niezwłocznie po powzięciu ewentualnej decyzji przez Zarząd Spółki w tym zakresie w formie raportu bieżącego lub Aneksu do Prospektu.

DYWIDENDA I POLITYKA W ZAKRESIE DYWIDENDY

Dane historyczne na temat dywidendy

Za wyjątkiem spółki i2 Development sp. z o.o., w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi, Emitent ani Spółki Zależne nie dokonywały wypłaty dywidendy.

W dniu 20 czerwca 2013 r. zwyczajne zgromadzenie wspólników spółki i2 Development sp. z o.o. podjęło uchwałę nr 3 w sprawie wypłaty zysku za rok obrotowy 2012, zgodnie z którą do podziału między wspólników przeznaczona została kwota 9.445,11. Ponadto, w dniu 28 sierpnia 2014 r. zwyczajne zgromadzenie wspólników spółki i2 Development sp. z o.o. podjęło uchwałę nr 3 w sprawie wypłaty zysku za rok obrotowy 2013, zgodnie z którą do podziału między wspólników przeznaczona została kwota 97.772,31 zł.

W dniu 26 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2014 z planowanego zysku z lat następnych.

Polityka w zakresie wypłaty dywidendy

Holdingowy charakter Spółki, a także struktura holdingowa Grupy wywierają wpływ na zdolność Spółki do wypłaty dywidendy. Zdolność do wypłaty dywidendy przez Spółkę zależy w dużym stopniu od zysku oraz posiadania innych kapitałów, które można przeznaczyć na wypłatę dywidendy, jak również od zysków osiąganych przez Spółki Zależne i ich przepływów pieniężnych, a także zdolności Spółek Zależnych do wypłaty dywidendy na rzecz Spółki. Ponieważ Spółka posiada, bezpośrednio lub pośrednio, 100% udziału w kapitale zakładowym Spółek Zależnych, Spółka jest uprawniona do otrzymania dywidendy wypłacanej przez te spółki. Jednocześnie z uwagi na holdingowy charakter Spółki, w świetle obowiązujących przepisów prawa wypłata zysku wypracowanego w danym roku obrotowym może ulec opóźnieniu a zysk taki może nie zostać wypłacony w roku kolejnym (por. rozdział „*Czynniki ryzyka*" podrozdział „*Ryzyka związane z działalnością Grupy i z otoczeniem rynkowym*" podtytuł „*Ryzyko związane z opóźnieniem wypłaty zysku*").

W zakresie polityki dywidendy, Zarząd kieruje się zasadą realizowania wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku, sytuacji finansowej Spółki, jak również potrzeb kapitałowych Grupy. Zarząd, zgłaszając propozycje w przedmiocie wypłaty dywidendy, uwzględnia konieczność zapewnienia Spółce odpowiedniego poziomu płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju jej działalności. Na Datę Prospektu Zarząd zamierza w kolejnych latach rekomendować Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwał w sprawie wypłaty dywidendy, w szczególności wypłatę dywidendy za rok obrotowy 2016, w wysokości nie niższej niż 50% osiągniętego zysku netto, a następnie w kolejnych latach zwiększać poziom rekomendowanej wypłaty dywidendy. Jednakże, ostateczną decyzję w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy podejmie jednak Walne Zgromadzenie.

Polityka Spółki w zakresie wypłaty dywidendy może podlegać zmianom, w tym w szczególności przeglądowi przez Zarząd. Zarząd będzie przedstawiał swoje rekomendacje przy uwzględnieniu szeregu różnych czynników dotyczących Spółki, Grupy oraz rynku, w tym perspektyw dalszej działalności, przyszłych zysków, potrzeb kapitałowych, sytuacji finansowej, planów rozwoju, a także przepisów prawa w tym zakresie. Decyzje dotyczące podziału zysku oraz wypłaty dywidendy podejmowane są w drodze uchwały przez Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z Uchwałą ws Podwyższenia, Nowe Akcje będą uczestniczyć w dywidendzie za rok obrotowy 2015, tj. począwszy od dnia 1 stycznia 2015 r.

Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy

Statut nie zawiera ograniczeń dotyczących wypłaty dywidendy. Poza wskazanymi poniżej oraz wynikającymi z art. 396 KSH, na Datę Prospektu, nie istnieją żadne inne ograniczenia, jak również Emitent nie jest stroną umów kredytowych zawierających ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy przez Emitenta.

Istotne umowy kredytowe zawarte przez Spółki Zależne oraz warunki emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta zawierają ograniczenia w wypłacie dywidendy, tj.:

- umowa kredytu z dnia 6 maja 2015 r. zawarta pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. oraz mBankiem Hipotecznym S.A. przewiduje m.in., że bez zgody mBanku

Hipotecznego S.A. i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. nie może dokonać wypłaty zysku na rzecz wspólników;

- umowa kredytu z dnia 16 czerwca 2015 r. zawarta pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. oraz mBankiem Hipotecznym S.A. przewiduje m.in., że bez zgody mBanku Hipotecznego S.A. i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. w fazie deweloperskiej (od dnia zawarcia umowy do dnia poprzedzającego dzień konwersji kredytu) nie może dokonać wypłaty zysku na rzecz wspólników;

- umowa kredytu nieodnawialnego z dnia 11 sierpnia 2015 r. zawarta pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. oraz Alior Bankiem S.A. przewiduje m.in., że bez uprzedniej pisemnej zgody Alior Banku S.A. i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. nie może dokonać wypłaty lub przekazać w jakiejkolwiek innej formie udziałowcom/właścicielom spółki lub innym uprawnionym osobom żadnych kwot pieniężnych tytułem dywidend lub innych wypłat związanych z udziałem w kapitale zakładowym, jak również przekazywać tym osobom żadnych innych świadczeń majątkowych wynikających z posiadanych przez nich udziałów;

- umowa kredytu odnawialnego z dnia 11 sierpnia 2015 r. zawarta pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. oraz Alior Bankiem S.A. przewiduje m.in., że bez uprzedniej pisemnej zgody Alior Banku S.A. i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. nie może dokonać wypłaty lub przekazać w jakiejkolwiek innej formie udziałowcom/właścicielom spółki lub innym uprawnionym osobom żadnych kwot pieniężnych tytułem dywidend lub innych wypłat związanych z udziałem w kapitale zakładowym, jak również przekazywać tym osobom żadnych innych świadczeń majątkowych wynikających z posiadanych przez nich udziałów;

- umowa kredytu budowlano-hipotecznego z dnia 29 października 2015 r. zawarta pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. oraz mBankiem Hipotecznym S.A. przewiduje m.in., że bez zgody mBanku Hipotecznego S.A. i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. nie może wypłacić wspólnikom zysku;

- umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom z dnia 18 listopada 2015 r. zawarta pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. a i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. przewiduje m.in., że bez zgody Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k., za wyjątkiem wypłaty zysku za rok 2014, nie może wypłacić dla wspólników zysku;

- umowa obrotowego odnawialnego z dnia 18 listopada 2015 r. zawarta pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. a i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. przewiduje m.in., że bez zgody Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k., za wyjątkiem wypłaty zysku za rok 2014, nie może wypłacić dla wspólników zysku.

- warunki emisji obligacji z dnia 29 lutego 2016 r. przewidują, że wypłata zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 50% zysku netto Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta, stanowi podstawę wcześniejszego wykupu.

Ponadto, zawarte przez Grupę istotne umowy kredytowe, zawierają postanowienia dotyczące utrzymywania wskaźników finansowych na określonym w tych umowach poziomie. Tego rodzaju postanowienia mogą również wpływać na zdolność Grupy w zakresie wypłaty dywidendy.

Ponadto struktura prawna Grupy wpływa na zdolność Spółki do wypłaty dywidendy oraz wysokość kwot, które zgodnie z prawem mogą zostać przeznaczone na wypłatę dywidendy. Zależy ona bowiem w pewnym stopniu od osiąganych zysków i przepływów pieniężnych Spółek Zależnych oraz zdolności Spółek Zależnych do wypłaty dywidendy na rzecz Spółki oraz efektywnej wypłaty przez nie dywidendy. Spółka nie może zapewnić, że Spółki Zależne będą zdolne do wypłaty na jej rzecz dywidendy, że wygenerują odpowiednie przepływy pieniężne umożliwiające taką wypłatę oraz że wypłata dywidendy zostanie efektywnie dokonana w wysokości oraz w terminie pozwalających na realizację polityki dywidendy Spółki (zob. rozdział „*Czynniki ryzyka*" podrozdział „*Ryzyka związane z działalnością Grupy i otoczeniem rynkowym*" podtytuł „*Ryzyko związane z wypłatą dywidendy*").

Szczegółowe informacje dotyczące ograniczeń umownych w zakresie wypłaty dywidendy przez Spółki Zależne znajdują się w rozdziale „*Opis działalności Spółki*" podrozdziale „*Istotne umowy*" podtytule „*Umowy finansowe*".

Spółka nie posiada wiedzy o istnieniu jakichkolwiek innych ograniczeń umownych w zakresie wypłaty dywidendy przez Spółkę lub Spółki Zależne.

Zasady wypłaty dywidendy

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy Spółki nie może przekroczyć zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę przeznaczoną do podziału między akcjonariuszy pomniejsza się o niepokryte straty, akcje własne oraz kwoty, które zgodnie z postanowieniami prawa lub Statutu powinny zostać przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe.

Szczegółowe informacje dotyczące wypłaty dywidendy znajdują się w rozdziale „*Prawa i obowiązki związane z Akcjami oraz Walne Zgromadzenie*", podrozdziale „*Prawa i obowiązki związane z Akcjami*", podtytule „D*ywidenda*". Wszystkie Akcje, w tym Akcje Oferowane, mają równe uprawnienia w zakresie wypłaty dywidendy i uprawniają do udziału w zysku Spółki od dnia ich nabycia (a w przypadku Akcji Oferowanych od dnia ich zapisania na rachunkach papierów wartościowych) pod warunkiem podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale zysku i ustalenia dnia dywidendy na dzień przypadający po dniu nabycia (a w przypadku Akcji Oferowanych od dnia ich zapisania na rachunkach papierów wartościowych) Akcji Oferowanych.

Informacje w zakresie opodatkowania przychodów (dochodów) uzyskiwanych z tytułu dywidendy znajdują się w rozdziale „*Opodatkowanie*" podrozdziale „*Zasady opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych oraz podatkiem dochodowym od osób prawnych*".

KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE

Dane przedstawione w niniejszym rozdziale należy analizować łącznie z informacjami zawartymi w rozdziale „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej" oraz „Historyczne Informacje Finansowe", jak również z innymi danymi finansowymi przedstawionymi w pozostałych rozdziałach Prospektu.

Oświadczenie o kapitale obrotowym

Zarząd oświadcza, iż w jego ocenie poziom kapitału obrotowego posiadanego przez Grupę jest wystarczający dla pokrycia przez nią bieżących potrzeb i prowadzenia działalności w okresie co najmniej 12 miesięcy od Daty Prospektu.

Kapitalizacja i zadłużenie

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat kapitalizacji i zadłużenia Grupy na dzień 29 lutego 2016 r.

Kapitalizacja i zadłużenie	**Grupa** **Na dzień 29 lutego 2016 r.** *(w tys. PLN)*
Zadłużenie długoterminowe (z wyjątkiem bieżącej części zadłużenia długoterminowego)	**68.372**
w tym	
Zabezpieczone*	10.894
Gwarantowane	0
Niezabezpieczone	57.478
Zadłużenie krótkoterminowe	**56.484**
w tym	
Zabezpieczone**	16.765
Gwarantowane	0
Niezabezpieczone	39.719
Kapitały własne ogółem	**197.918**
w tym:	
Kapitał akcyjny	8.000
Kapitał zapasowy	0
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0
Kapitał rezerwowy***	178.011
Niepodzielony wynik finansowy	**11.907**
Krótkoterminowe i długoterminowe zadłużenie finansowe oraz kapitał własny ogółem	**322.774**

Źródło: Spółka

**Długoterminowe zadłużenie obejmuje zadłużenie z tytułu umów kredyt, emisji obligacji oraz umów leasingu. Opis zabezpieczeń zadłużenia z tytułu umów kredytowych i obligacji znajduje się w rozdziale „Opis działalności Grupy" – „Istotne umowy"-„Umowy finansowe Spółek Zależnych oraz „Obligacje wyemitowane przez i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A."*

***Krótkoterminowe zadłużenie obejmuje bieżącą część oprocentowanych kredytów, odsetek od obligacji oraz umów leasingu. Opis zabezpieczeń zadłużenia z tytułu umów kredytowych i obligacji znajduje się w rozdziale „Opis działalności Grupy" – „Istotne umowy"-„Umowy finansowe Spółek Zależnych oraz „Obligacje wyemitowane przez i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A."*

**** Kapitał rezerwowy powstał w wyniku przekazania kwot uzyskanych z tytułu obniżenia kapitału zakładowego.*

	Grupa Na dzień 29 lutego 2016 r. *(w tys. PLN)*
Zadłużenie finansowe netto:	
A. Środki pieniężne	2.715
B. Inne środki pieniężne	0
C. Środki pieniężne za rachunkach powierniczych*	7.711
D. Płynność (A+B+C)	**10.426**
E. Bieżące należności finansowe	**120**
F. Krótkoterminowe zadłużenie w bankach	6.567
G. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego	10.027
H. Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1.083
I. Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe	170
J. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G+H+I)	**17.847**
K. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (J-E-D)	**7.301**
L. Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	**10.795**
M. Wyemitowane obligacje	0
N. Inne długoterminowe kredyty i pożyczki	57.478
O. Inne długoterminowe zadłużenie finansowe	99
P. Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (L+M+N+O)	**68.372**
R. Zadłużenie finansowe netto (K+P)	**75.673**

Źródło: Spółka
** w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym pozycja ta ujmowana jest jako aktywo finansowe*

Za wyjątkiem wskazanym poniżej, od dnia 29 lutego 2016 r. do Daty Prospektu nie zaszły znaczące zmiany w kapitalizacji, zadłużeniu i płynności Grupy.

W dniu 29 lutego 2016 r. Spółka wyemitowała 10.000 zabezpieczonych obligacji serii A o łącznej wartości 10.000.000,00 PLN. Szczegółowo emisja obligacji Emitenta została opisana w rozdziale „Opis działalności Grupy" punkcie „Istotne umowy".

Zadłużenie pośrednie i warunkowe

Na Datę Prospektu Grupa nie posiada zobowiązań, które Zarząd mógłby zakwalifikować jako zobowiązania pośrednie lub warunkowe.

INFORMACJE FINANSOWE PRO FORMA

*W związku przejęciem kontroli Emitenta nad i2 Grupa sp. z o.o. w dniu 20 kwietnia 2015 roku w celu umożliwienia inwestorom dokonania odpowiedniej analizy i oceny wyników i sytuacji finansowej oraz perspektyw rozwoju Grupy po realizacji powyższych transakcji, Spółka sporządziła oraz zamieściła w Prospekcie niezbadane skonsolidowane informacje finansowe pro forma za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014 r. („**Informacje Finansowe Pro Forma**") oraz skonsolidowane informacje finansowe pro forma za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r. („**Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma**"). Opis przejęcia kontroli został przedstawiony w podrozdziale „Historia Grupy*".

Przedstawione w poniższych tabelach Informacje Finansowe Pro Forma przedstawiają w sposób hipotetyczny wyniki finansowe Grupy, tak jak gdyby przejęcie kontroli Emitenta nad i2 Grupa sp. z o.o. miało miejsce na początek prezentowanego okresu, tj. w dniu 1 stycznia 2014 roku. Przedstawione w poniższych tabelach Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma zostało przygotowane jedynie w celu zilustrowania wpływu nabycia i2 Grupa sp. z o.o., dotyczy sytuacji hipotetycznej i nie przedstawia rzeczywistej sytuacji finansowej ani wyników działalności Grupy, jakie byłyby prezentowane, gdyby transakcja faktycznie miała miejsce w dniu 1 stycznia 2015 roku. Informacje finansowe pro forma zostały przygotowane zgodnie z zasadami opisanymi w Rozporządzeniu 809/2004 oraz zgodnie z wytycznymi wydanymi przez ESMA.

Przedstawione w poniższych tabelach Informacje Finansowe Pro Forma obejmują niezbadane skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów pro forma oraz skonsolidowany bilans pro forma za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2014 r. oraz dodatkowe informacje dotyczące transakcji barterowych i wybranych wskaźników finansowych pro forma za ten sam okres, a także noty objaśniające, natomiast Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma obejmuje niezbadane skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów pro forma za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r. oraz dodatkowe informacje dotyczące transakcji barterowych i wybranych wskaźników finansowych pro forma za ten sam okres. Informacje te zostały przygotowane na potrzeby zamieszczenia w Prospekcie.

Przedstawione w poniższych tabelach Informacje Finansowe Pro Forma oraz Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma zostały przygotowane wyłącznie w celach ilustracyjnych i ze względu na swój charakter prezentują hipotetyczną sytuację, dlatego też nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji majątkowej i finansowej, wyniku finansowego, sumy bilansowej oraz kapitału własnego Grupy za przedstawiony okres, gdyby opisane transakcje rzeczywiście miały miejsce w przyjętym terminie, i nie jest ich celem określenie wyników i sytuacji finansowej w jakichkolwiek przyszłych okresach.

Informacje Finansowe Pro Forma oraz Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma powinny być analizowane wraz z informacjami zamieszczonymi w rozdziałach „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej" oraz „Wybrane historyczne informacje finansowe", jak również w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym i Półrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym. Założenia leżące u podstaw korekt pro forma opisano w notach objaśniających. Niezbadane korekty pro forma są możliwe do udowodnienia oraz zostały oparte na dostępnych informacjach i określonych założeniach, które, zdaniem Grupy, są uzasadnione w zaistniałych okolicznościach.

Pełna treść Informacji Finansowych Pro Forma oraz Półrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Pro Forma została przedstawiona w dalszej części Prospektu w rozdziale „Historyczne informacje finansowe oraz informacje finansowe pro forma".

Wyniki działalności

W tabeli poniżej przedstawiono dane finansowe ze Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma Grupy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN).

	Emitent	i2 Grupa sp. z o.o.	P2	M1	Księcia Witolda	M3	Pomorska 44	M5	Ogrody Jordanowskie	Oławska 12	Zodiak III	Piłsudskiego	Piękna	Przy Arsenale	P3	i2 Development sp. z o.o.	i2 Finanse	Wyłączenie transakcji wzajemnych	Razem
Działalność kontynuowana																			
Przychody ze sprzedaży	48 276	1 368	0	17 724	7 140	0	2	0	0	0	2	0	0	7 353	2 520	1 220	205	(23 778)	62 031
Pozostałe przychody operacyjne	317	109	1	153	28	0	0	0	0	0	0	0	0	83	0	551	0	(48)	1 193
Amortyzacja	82	457	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	82	13	0	637
Zużycie surowców i materiałów	17 209	30	0	2 411	1 294	1 004	1 804	2 860	0	0	3 774	0	0	1 495	0	34	12	0	31 928
Usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych	31 728																	0	31 728
Pozostałe usługi	590	99	81	2 428	256	4 333	1 099	7 594	7	6	144	5	237	6 034	722	735	24	(23 826)	567
Koszty świadczeń pracowniczych	202	622	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	895	215	0	1 934
Podatki i opłaty	6	5	9	16	10	28	15	114	2	1	1	1	1	264	1	5	2	0	480
Pozostałe koszty operacyjne	96	2	0	108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	166	0	46	0	0	419
Pozostałe koszty rodzajowe	73	68	0	0	0	5	0	4	0	0	0	0	0	13	0	250	1	0	414
Zmiana stanu produktów	(1 642)	14	0	7 160	3 953	(5 278)	(2 902)	(10 447)	0	0	(3 907)	0	(230)	(1 874)	0	9	0	0	(15 144)
																			0
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**249**	**180**	**(89)**	**5 753**	**1 654**	**(92)**	**(13)**	**(125)**	**(9)**	**(7)**	**(11)**	**(6)**	**(8)**	**1 336**	**1 797**	**(286)**	**(63)**	**0**	**10 261**
Przychody finansowe	27	208	2 783	156	72	36	0	8	0	0	0	0	0	10	230	19	4 911	(7 569)	891
Koszty finansowe	343	474	1 299	311	132	155	95	216	0	0	133	0	22	4 317	3	7	4 650	(6 032)	6 124
Zysk/(strata) brutto	**(68)**	**(86)**	**1 396**	**5 599**	**1 594**	**(211)**	**(108)**	**(334)**	**(9)**	**(7)**	**(144)**	**(6)**	**(30)**	**(2 971)**	**2 024**	**(274)**	**199**	**(1 537)**	**5 027**
Podatek dochodowy	6	(173)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(22)	20	0	(169)
		0																	
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	**(74)**	**87**	**1 396**	**5 599**	**1 594**	**(211)**	**(108)**	**(334)**	**(9)**	**(7)**	**(144)**	**(6)**	**(30)**	**(2 971)**	**2 024**	**(252)**	**179**	**(1 537)**	**5 196**
Działalność zaniechana																			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	**(74)**	**87**	**1 396**	**5 599**	**1 594**	**(211)**	**(108)**	**(334)**	**(9)**	**(7)**	**(144)**	**(6)**	**(30)**	**(2 971)**	**2 024**	**(252)**	**179**	**(1 537)**	**5 196**
Inne całkowite dochody																			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Emitent	i2 Grupa sp. z o.o.	P2	M1	Księcia Witolda	M3	Pomorska 44	M5	Ogrody Jordanowskie	Oławska 12	Zodiak III	Piłsudskiego	Piękna	Przy Arsenale	P3	i2 Development sp. z o.o.	i2 Finanse	Wyłączenie transakcji wzajemnych	Razem
Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto																			
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK	**(74)**	**87**	**1 396**	**5 599**	**1 594**	**(211)**	**(108)**	**(334)**	**(9)**	**(7)**	**(144)**	**(6)**	**(30)**	**(2 971)**	**2 024**	**(252)**	**179**	**(1 537)**	**5 196**

Źródło: Informacje Finansowe Pro Forma

W tabeli poniżej przedstawiono dane finansowe ze Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku (w tys. PLN).

	Emitent	i2 Grupa sp. z o.o.	M1	Księcia Witolda	M3	Pomorska 44	M5	Piłsudskiego	Piękna	Przy Arsenale	P2	P3	Oławska 12	Ogrody Jordanowskie	i2 Development Sp. z o.o.	Zodiak III	i2 Finanse	Wyłączenie wzajemnych transakcji	Razem
Działalność kontynuowana																			
Przychody ze sprzedaży	31 707	1 194	1 712	0	7 113	0	0	0	0	12 246	0	0	9	0	998	0	242	(25 949)	29 273
Pozostałe przychody operacyjne	166	47	17	0	42	0	0	0	0	6	0	0	0	0	42	0	0	(32)	289
Amortyzacja	91	95	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	27	0	9	0	224
Zużycie surowców i materiałów	7 136	8	1 600	0	120	59	299	4 001	0	101	0	0	5	2 512	72	0	9	(8 100)	7 823
Usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych	21 757	0	0	0	137	2 420	2 415	0	0	2 077	0	0	0	2 260	0	0	0	(9 308)	21 757
Pozostałe usługi	2 151	85	132	161	26	193	144	64	6	918	24	8	10	604	272	33	25	(3 935)	921
Podatki i opłaty	15	2	11	2	4	35	21	4	1	186	0	0	2	7	1	1	18	0	308
Koszty świadczeń pracowniczych	953	419	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	276	0	238	0	1 887
Koszt własny sprzedanych towarów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 291	0	0	0	0	0	0	0	(8 291)	0
Pozostałe koszty operacyjne	93	51	70	0	39	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	257
Pozostałe koszty rodzajowe	75	5	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	106	0	2	0	193
Zmiana stanu produktów	(1 760)	0	150	154	(4 293)	2 547	2 782	4 059	1	2 299	0	0	0	5 183	0	28	0	(10 710)	438
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	(2 159)	576	66	(9)	2 537	(161)	(97)	(9)	(6)	2 974	(25)	(8)	(8)	(201)	287	(6)	(60)	(15 348)	(3 369)

	Emitent	i2 Grupa sp. z o.o.	M1	Księcia Witolda	M3	Pomorska 44	M5	Piłsudskiego	Piękna	Przy Arsenale	P2	P3	Oławska 12	Ogrody Jordanowskie	i2 Development Sp. z o.o.	Zodiak III	i2 Finanse	Wyłączenie wzajemnych transakcji	Razem
Przychody finansowe	214	92	156	54	30	0	5	0	0	0	7 321	142	0	2	2	0	2 737	(10 597)	160
Koszty finansowe	272	191	1	16	104	103	157	0	33	2 267	496	0	49	59	10	168	2 602	(4 131)	2 398
Zysk/(strata) brutto	(2 218)	477	220	28	2 463	(263)	(249)	(9)	(40)	707	6 800	133	(58)	(258)	279	(174)	75	(21 814)	(5 608)
Podatek dochodowy	(119)	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53	0	44	0	72
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 099)	384	220	28	2 463	(263)	(249)	(9)	(40)	707	6 800	133	(58)	(258)	225	(174)	31	(21 814)	(5 679)
Działalność zaniechana	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	(2 099)	384	220	28	2 463	(263)	(249)	(9)	(40)	707	6 800	133	(58)	(258)	225	(174)	31	(21 814)	(5 679)

Źródło: Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące struktury przychodów ze sprzedaży Grupy pro forma na dzień 31 grudnia 2014 r.

	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014 r. *(w tys. PLN)*
Przychody z działalności deweloperskiej	31 808
Przychody z umów o usługi budowlane	28 376
Pozostałe usługi	1.845
Przychody ze sprzedaży ogółem	62 030

Źródło: Informacje Finansowe Pro Forma

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące struktury przychodów ze sprzedaży Grupy pro forma na dzień 30 czerwca 2015 r.

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r. *(w tys. PLN)*
Przychody z działalności deweloperskiej	18 578
Przychody z umów o usługi budowlane	9 517
Pozostałe usługi	1 179
Przychody ze sprzedaży ogółem	29 273

Źródło: Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma

W okresie objętym Informacjami Finansowymi Pro Forma oraz Półrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Pro Forma głównym przedmiotem działalności Grupy byłoby prowadzenie działalności deweloperskiej oraz świadczenie usług budowlanych, zarówno dla projektów deweloperskich Grupy, jak i inwestorów zewnętrznych (podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy). W związku z powyższym skonsolidowane przychody ze sprzedaży pro forma Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 2015 r. wyniosłyby 29.273 tys. PLN, z czego największy udział (w 63,5%) posiadałyby przychody z umów budowlanych w wysokości 18.578 tys. PLN oraz (w 32,5%) przychody z działalności deweloperskiej w wysokości 9.517 tys. PLN. Wpływ na wysokość przychodów z umów budowlanych miały realizowane kontrakty dla projektów Rezydencja Dubois, La Boheme, Osiedle Zodiak, Osiedle Zodiak 2, Kaszubska 9, Apartamenty Stawowa, a z działalności deweloperskiej realizacja projektów Royal Apartments, Golden House, Kniaziewicza 16, Piłsudskiego 89, Piłsudskiego 91 oraz wynajem powierzchni komercyjnej w biurowcu przy ulicy Powstańców Śląskich. Skonsolidowane przychody ze sprzedaży pro forma Grupy w 2014 r. wyniosłyby 62.031 tys. PLN, a największy w nich udział posiadałyby przychody z działalności deweloperskiej w wysokości 31.808 tys. PLN (51,3% udziału) oraz przychody z umów o usługi budowlane w wysokości 28 377 tys. PLN (45,7% udziału). Na wysokość przychodów z działalności deweloperskiej w tym okresie wpływ miałyby przede wszystkim rozliczone projekty Old Town Residence, Royal Apartments, Leszczynowa oraz Golden House. Natomiast przychody z umów o usługi budowlane pro forma zostałyby wygenerowane z realizacji takich projektów budowlanych jak: Osiedle Zodiak I, Rezydencja Dubois, Kaszubska 9, La Boheme, Apartamenty Stawowa, Osiedle Zodiak II, oraz projektu Ślężna (zgodnie z decyzją inwestora prace budowlane związane z tym projektem nie są prowadzone, umowa generalnego wykonawstwa została rozwiązana).

Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma wykazało, że gdyby Grupa podlegała konsolidacji na dzień 1 stycznia 2014 r., to koszty rodzajowe ogółem pro forma wyniosłyby w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. 33.808 tys. PLN, z czego największy udział posiadałyby usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych w wysokości 21.757 tys. PLN (64,4% udziału), co związane było przede wszystkim z realizacją kontraktów budowlanych dla projektów The Avenue, Kniaziewicza 16, Piłsudskiego 89, Piłsudskiego 91, Bulwar Staromiejski, Pomorska 44, Twelve, Ogrody Jordanowskie, Osiedle Zodiak III, Rezydencja Dubois,

La Boheme, Osiedle Zodiak, Osiedle Zodiak 2, Kaszubska 9, Apartamenty Stawowa oraz zużycie surowców i materiałów w wysokości 7,823 tys. PLN (23,1% udziału). Koszty rodzajowe ogółem pro forma wyniosłyby w 2014 r. 52 963 tys. PLN, z czego największy udział przypadałby na zużycie materiałów i energii w wysokości 36.609 tys. PLN (69,1% udziału kosztów rodzajowych ogółem) oraz koszty usług związanych z podwykonawstwem prac budowlanych w wysokości 31 728 tys. PLN (59,9% udziału). Koszty zużycia materiałów i energii związane byłyby przede wszystkim z zakupem materiałów budowlanych. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. strata z działalności operacyjnej Grupy pro forma wyniosłaby 3.369 tys. PLN, a w 2014 r. zysk z działalności operacyjnej Grupy pro forma wyniósł 10.261 tys. PLN.

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące struktury przychodów finansowych Grupy pro forma za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2014 r.

	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014 r. *(w tys. PLN)*
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	768
Przychody z tytułu odsetek bankowych	121
Dywidendy	1
Przychody finansowe ogółem	891

Źródło: Informacje Finansowe Pro Forma

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące struktury przychodów finansowych Grupy pro forma na dzień 30 czerwca 2015 r.

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r. *(w tys. PLN)*
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	121
Przychody z tytułu odsetek bankowych	38
Dywidendy	160
Przychody finansowe ogółem	121

Źródło: Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma

Poniżej przedstawiono podsumowanie kosztów finansowych Grupy pro forma na dzień 31 grudnia 2014 r.

	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014 r. *(w tys. PLN)*
Odsetki od kredytów bankowych	52
Odsetki od pożyczek i obligacji	6 033
Odsetki od innych zobowiązań	35
Pozostałe koszty finansowe	4
Koszty finansowe ogółem	6 124

Źródło: Informacje Finansowe Pro Forma

Poniżej przedstawiono podsumowanie kosztów finansowych Grupy pro forma na dzień 30 czerwca 2015 r.

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r. *(w tys. PLN)*
Odsetki od kredytów bankowych	132
Odsetki od pożyczek i obligacji	2 237
Odsetki od innych zobowiązań	9
Pozostałe koszty finansowe	20
Koszty finansowe ogółem	2 398

Źródło: Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące struktury przychodów ze sprzedaży Grupy pro forma za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2014 r.

Przychody finansowe Grupy pro forma w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wyniosłyby 160 tys. PLN, a w 2014 r. kształtowały się na poziomie 891 tys. PLN, z czego 769 tys. PLN należały do przychodów z tytułu odsetek od pożyczek. Natomiast koszty finansowe pro forma Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wyniosłyby 2.398 tys. PLN, na co składałyby w 93,3% naliczone odsetki od pożyczek i obligacji w wysokości 2.237 tys. PLN. W 2014 r. koszty finansowe pro forma Grupy wyniosły 6 124 tys. PLN, na co składały się głównie odsetki od pożyczek i obligacji w wysokości 6.033 tys. PLN (98,5% udziału kosztów finansowych).

Informacje Finansowe Pro Forma oraz Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma wykazały, że gdyby Grupa podlegała konsolidacji na dzień 1 stycznia 2014 r. w rezultacie powyżej opisanych czynników zysk netto pro forma Grupy w 2014 r. wyniósłby 5.196 tys. PLN, a w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. strata netto pro forma Grupy wyniosłaby 5.697 tys. PLN.

Wielkość i struktura aktywów i pasywów Grupy

W tabeli poniżej przedstawiono dane finansowe ze Skonsolidowanego Bilansu Pro Forma Grupy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN).

	Emitent	i2 Grupa sp. z o.o.	P2	M1	Księcia Witolda	M3	Pomorska 44	M5	Ogrody Jordanowskie	Oławska 12	Zodiak III	Piłsudskiego	Piękna	Przy Arsenale	P3	i2 Development sp. z o.o.	i2 Finanse	Wyłączenie należności, pożyczek i zobowiązań wzajemnych	Rozliczenie objęcia kontroli	Razem
AKTYWA																				
Aktywa trwałe	5 353	1 823	9 902	3 975	1 546	0	0	0	0	0	0	0	0	4 493	3 880	223	68 640	(85 785)	69 647	83 698
Rzeczowe aktywa trwałe	322	1 061	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	187	5	0		1 582
Aktywa niematerialne	118	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0		154
Wartość firmy																	0		51 007 [1]	51 007
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	4 492	507	9 892	3 975	1 546	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 878	14	68 609	(85 785)	(191) [2]	6 937
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 490	0	0	0	0	18 831 [3]	23 321
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	421	255	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0	0		697
																	0			
																	0			
																	0			
Aktywa obrotowe	12 969	3 172	1 451	4 016	12	12 171	2 978	13 073	2	1	4 630	1	786	57 608	150	379	821	(10 006)	136 589	240 804
Zapasy	0	0	0	3 638	0	6 161	2 902	10 659	0	0	3 907	0	230	55 540	0	0	0	0	136 589 [4]	219 626
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 491	953	1 425	364	6	220	1	0	0	0	0	0	0	32	0	273	89	(7 182)		2 672
Należności z tytułu podatku dochodowego	145	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	0	0		197
Pozostałe aktywa finansowe	13	2 194	0	0	0	5 724	0	1 960	0	0	0	0	0	0	0	0	729	(2 824)		7 796
Pozostałe aktywa niefinansowe	3 305	17	25	6	6	53	74	403	1	1	723	1	555	522	150	52	0	0		5 893
Kwoty należne od zamawiających z tytułu kontraktów długoterminowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 014	8	1	9	1	14	1	51	0	1	0	0	1	1 515	0	2	3	0		4 620
																	0			
SUMA AKTYWÓW	18 321	4 995	11 353	7 992	1 558	12 171	2 978	13 073	2	1	4 630	1	786	62 101	4 031	601	69 462	(95 791)	206 236	324 501
																	0			
PASYWA																	0			
Kapitał własny	(149)	277	1 193	5 414	1 494	(292)	(97)	(326)	(4)	(2)	(139)	(1)	(25)	(3 159)	3 283	36	180	0	(7 832)	(149)
Kapitał podstawowy	405	273	50	15	15	15	15	10	5	5	5	5	5	15	50	5	5		(492) [5]	405
Kapitał zapasowy	0	1 752	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0		(1 754) [6]	0
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(554)	(1 748)	1 143	5 399	1 479	(307)	(112)	(336)	(9)	(7)	(144)	(6)	(30)	(3 174)	3 232	31	175		(5 586) [7]	(554)
																	0			
Zobowiązania długoterminowe	**3 488**	**3 951**	**10 000**	**0**	**51**	**2 203**	**2 086**	**10 585**	**4**	**2**	**4 260**	**1**	**708**	**59 140**	**0**	**248**	**68 195**	(87 993)	28 462	105 390

	Emitent	i2 Grupa sp. z o.o.	P2	M1	Księcia Witolda	M3	Pomorska 44	M5	Ogrody Jordanowskie	Oławska 12	Zodiak III	Piłsudskiego	Piękna	Przy Arsenale	P3	i2 Development sp. z o.o.	i2 Finanse	Wyłączenie należności, pożyczek i zobowiązań wzajemnych	Rozliczenie objęcia kontroli	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	3 307	3 688	0	0	51	2 203	2 086	10 585	4	2	4 260	1	708	59 140	0	248	63 735	(83 553)		66 465
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Obligacje	0	0	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 440	(4 440)		10 000
Pozostałe zobowiązania finansowe	175	181	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		356
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	28 462 [8]	28 570
																	0			
Zobowiązania krótkoterminowe	**14 982**	**767**	**160**	**2 578**	**12**	**10 260**	**989**	**2 814**	**2**	**1**	**510**	**1**	**102**	**6 120**	**748**	**317**	**1 087**	(7 798)	185 606	219 260
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 126	462	42	403	12	95	988	1 931	2	1	7	1	102	3 445	748	317	71	(7 182)		8 572
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	5 866	0	0	0	0	5 181	0	0	0	0	503	0	0	0	0	0	1 003	(603)		11 950
Pozostałe zobowiązania finansowe	290	249	118	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	(13)		656
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe																			185 606 [9]	185 606
Przychody przyszłych okresów	0	0	0	2 153	0	4 979	0	883	0	0	0	0	0	2 637	0	0	0			10 652
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	56	0	22	0	5	1	0	0	0	0	0	0	38	0	0	0			122
Kwoty należne zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	1 701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			1 701
																	0			
Zobowiązania razem	18 470	4 718	10 160	2 578	63	12 463	3 075	13 399	6	3	4 769	2	811	65 260	748	565	69 282	(95 791)	214 068	324 650
																	0			
SUMA PASYWÓW	18 321	4 995	11 353	7 992	1 558	12 171	2 978	13 073	2	1	4 630	1	786	62 101	4 031	601	69 462	(95 791)	206 236	324 501

Źródło: Informacje Finansowe Pro Forma

[1] rozpoznanie wartości firmy w związku z rozliczeniem nabycia i2 Grupa

[2] korekta dotyczy eliminacji udziałów w i2 Grupa oraz spółkach zależnych od i2 Grupa;

[3] wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej;

[4] wycena zapasów do wartości godziwej;

[5] eliminacja kapitału podstawowego i2 Grupa oraz jej jednostek zależnych;

[6] eliminacja kapitału zapasowego i2 Grupa oraz jej jednostek zależnych;

[7] eliminacja kapitałów i2 Grupa oraz jej jednostek zależnych prezentowanych do dnia przejęcia;

[8] rozpoznanie odroczonego podatku dochodowego w związku z wyceną zapasów i nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej;

[9] rozpoznanie zobowiązania z tytułu rozliczenia objęcia kontroli nad i2 Grupą oraz jej jednostkami zależnymi.

Na koniec 2014 r. suma bilansowa Grupy pro forma wyniosłaby 324 501 tys. PLN, z czego aktywa obrotowe pro forma stanowiłyby 74,2% (tj. 240.804 tys. PLN) aktywów ogółem, a aktywa trwałe pro forma 25,8% (tj. 83.698 tys. PLN). Największy wpływ na wysokość aktywów obrotowych pro forma Grupy na koniec 2014 r. miałaby wartość firmy w wysokości 51.007 tys. PLN (tj. 60,9% udziału) oraz nieruchomości inwestycyjne w wysokości 23.321 tys. PLN (tj. 27,9% udziału). Natomiast na wysokość aktywów trwałych pro forma Grupy miałyby wpływ zapasy w wysokości 219.626 tys. PLN (tj. 91,2%).

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania pro forma Grupy na koniec 2014 r. wyniosłyby 324.650 tys. PLN, z czego zobowiązania krótkoterminowe pro forma wyniosłyby 219.260 tys. PLN (co stanowiłoby 67,5% udziału zobowiązań i rezerw na zobowiązania ogółem), a zobowiązania długoterminowe pro forma wyniosłyby 105.390 tys. PLN (co stanowiłoby 32,5% udziału zobowiązań i rezerw na zobowiązania ogółem). Największy udział w zobowiązaniach krótkoterminowych pro forma na koniec 2014 r. posiadałyby krótkoterminowe zobowiązania finansowe, które kształtowałyby się na poziomie 185.606 tys. PLN (tj. 84,7% udziału w zobowiązaniach krótkoterminowych pro forma). Natomiast na wysokość zobowiązań długoterminowych pro forma Grupy wpływ miałyby takie pozycje jak; oprocentowane kredyty i pożyczki w wysokości 66.465 tys. PLN (tj. 63,1% udziału zobowiązań długoterminowych pro forma) oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 28.570 tys. PLN (tj. 27,1% udziału zobowiązań długoterminowych pro forma).

Ocena struktury kapitałów i zadłużenia Grupy

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia pro forma Grupy na dzień 31 grudnia 2014 r.

	Na dzień 31 grudnia 2014 (niezbadane)
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	1,0
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	-2185,5
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	1,3
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,7
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	0,3
Wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek******	n.a.

Źródło: Emitent

** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik ogólnego zadłużenia jako zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych jako (zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez kapitały własne*

**** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi jako kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego jako zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik zadłużenia długoterminowego jako zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

******* Spółka definiuje i oblicza wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek jako EBIT podzielony przez koszty finansowe ogółem*

Ocena płynności Grupy

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki płynności pro forma Grupy na dzień 31 grudnia 2014 r.

	Na dzień 31 grudnia 2014 (niezbadane)
Wskaźnik bieżącej płynności*	1,1
Wskaźnik wysokiej płynności**	0,1
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,02

Źródło: Emitent

** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik bieżącej płynności jako aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik wysokiej płynności jako (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik podwyższonej płynności jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Analiza rentowności

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki rentowności pro forma Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. oraz 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN).

	IH 2015 *(niezbadane)*	2014
Rentowność EBIT*	-11,5%	16,5%
Rentowność brutto**	-19,2%	8,1%
Rentowność netto***	-19,4%	8,4%
Rentowność aktywów (ROA)*****	-1,8%	1,6%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)******	-3,2%	n.a.

Źródło: Emitent

*** Spółka definiuje i oblicza rentowność EBIT jako zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** Spółka definiuje i oblicza rentowność brutto jako zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** Spółka definiuje i oblicza rentowność netto jako zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

****** Spółka definiuje i oblicza rentowność aktywów (ROA) jako zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

******* Spółka definiuje i oblicza rentowność kapitałów własnych (ROE) jako zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Dane przedstawione w niniejszym rozdziale należy analizować łącznie z informacjami zamieszczonymi w rozdziale „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej", w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym oraz Półrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym wraz z załączonymi informacjami dodatkowymi, jak również z innymi danymi finansowymi przedstawionymi w pozostałych rozdziałach Prospektu.

Na Datę Prospektu Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, które Emitent jest zobowiązany przedstawić, niedokładnie przedstawiają sytuację całej zorganizowanej działalności Grupy. Niedokładność ta wpływa na możliwość dokonania przez inwestorów przemyślanej oceny. Jednocześnie informacje dotyczące zorganizowanej działalności gospodarczej Grupy, które są niezbędne dla dokonania przez inwestorów takiej oceny, zawarte są w informacjach finansowych innej jednostki. W związku z powyższym stwierdzono, że zostały spełnione kryteria uznania Spółki za emitenta o złożonej historii finansowej i zdecydowano o zamieszczeniu w Prospekcie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, zawierającego historyczne informacje finansowe Grupy za okresy od 26 czerwca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. oraz od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. oraz Półrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 6 miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2015 roku.

Ponadto, z uwagi na złożoną historię finansową Spółki, zdecydowano o zamieszczeniu w Prospekcie informacji dodatkowych obejmujących sprawozdania finansowe innych podmiotów tj.:

- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki MIZO INVESTMENT sp. z o.o. (obecnie i2 Grupa sp. z o.o.) za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Grupa sp. z o.o. za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k. za okres od 19.04.2013 r. do 31.12.2013 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M2 sp. k. za okres od 29.05.2013 r. do 31.12.2013 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A. za okres od 06.09.2013 r. do 31.10.2013 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. za okres od 22.08.2013 r. do 31.12.2014 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Grupa sp. z o.o. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k. za okres 01.01.2014-31.12.2014 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;*

- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M3 sp. k. za okres od 11.09.2013 r. do 31.12.2014 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k. za okres od 10.10.2013 r. do 31.12.2014 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp. k. za okres od 11.09.2013 r. do 31.12.2014 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Finanse sp. z o.o. za okres od 01.11.2013 r. do 31.10.2014 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp. k. za okres od 18.11.2013 r. do 31.12.2014 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp. k. za okres od 18.11.2013 r. do 31.12.2014 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k. za okres od 04.03.2014 r. do 31.12.2014 r.;*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp. k. za okres od 11.12.2013 r. do 31.12.2014 r.; oraz*
- *sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k. za okres od 15.01.2014 r. do 31.12.2014 r.*

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy za lata 2014, 2013 i 2012 (w tys. PLN)

	Rok zakończony 31 grudnia *(w tys. PLN)*		
	2014	**2013**	**2012**
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	48 276	17 432	338
Pozostałe przychody operacyjne	317	23	0
Amortyzacja	82	2	0
Zużycie surowców i materiałów	17 209	5 247	86
Usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych	31 728	12 671	259
Pozostałe usługi	590	25	2
Koszty świadczeń pracowniczych	202	78	–
Podatki i opłaty	6	2	0
Pozostałe koszty operacyjne	96	7	–
Pozostałe koszty rodzajowe	73	32	17
Zmiana stanu produktów	(1 642)	(91)	(28)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**249**	**(519)**	**0,5**
Przychody finansowe	27	2	0,4
Koszty finansowe	343	15	–
Zysk/(strata) brutto	**(68)**	**(532)**	**0,5**

	Rok zakończony 31 grudnia (w tys. PLN)		
	2014	**2013**	**2012**
Podatek dochodowy	6	(52)	0,1
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	**(74)**	**(480)**	**0,4**
Działalność zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	–	–	–
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	**(74)**	**(480)**	**0,4**
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	–	–	–
Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	–	–	–
Inne całkowite dochody netto	**–**	**–**	**–**
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK	**(74)**	**(480)**	**0,4**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca odpowiednio 2015 oraz 2014 roku (w tys. PLN)

	Za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca (w tys. PLN)	
	2015	**2014 (niebadane)**
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	32 382	17 385
Pozostałe przychody operacyjne	200	103
Amortyzacja	141	34
Zużycie surowców i materiałów	7 431	7 598
Usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych	22 532	13 055
Pozostałe usługi	690	356
Koszty świadczeń pracowniczych	1 435	60
Podatki i opłaty	180	3
Pozostałe koszty rodzajowe	157	67
Pozostałe koszty operacyjne	147	1
Zmiana stanu produktów	6 262	(1 725)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(6 393)**	**(1 960)**
Przychody finansowe	52	2

	Za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca *(w tys. PLN)*	
	2015	**2014 (niebadane)**
Koszty finansowe	1 116	30
Zysk/(strata) brutto	**(7 457)**	**(1 988)**
Podatek dochodowy	(113)	(367)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	**(7 344)**	**(1 622)**
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	**(7 344)**	**(1 622)**
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK	**(7 344)**	**(1 622)**

Źródło: Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Skonsolidowany bilans Grupy za lata 2014, 2013 i 2012 (w tys. PLN)

	Rok zakończony 31 grudnia *(w tys. PLN)*		
	2014	**2013**	**2012**
AKTYWA			
Aktywa trwałe	**5 353**	**126**	**–**
Rzeczowe aktywa trwałe	322	–	–
Aktywa niematerialne	118	–	–
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	4 492	67	–
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	421	59	–
Aktywa obrotowe	**12 969**	**5 074**	**115**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 491	4 340	18
Należności z tytułu podatku dochodowego	145	24	–
Pozostałe aktywa finansowe	13	–	–
Pozostałe aktywa niefinansowe	3 305	469	80
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 014	242	16
SUMA AKTYWÓW	**18 322**	**5 200**	**115**
PASYWA			
Kapitał własny	**(149)**	**(475)**	**5**
Kapitał podstawowy	405	5	5
Kapitał zapasowy	0,4	0,4	–
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(554)	(480)	0,4
Zobowiązania długoterminowe	**3 487**	**323**	**7**
Oprocentowane kredyty i pożyczki	3 307	–	–

	Rok zakończony 31 grudnia (w tys. PLN)		
	2014	**2013**	**2012**
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	–	323	7
Pozostałe zobowiązania finansowe	174	–	–
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	–	–
Zobowiązania krótkoterminowe	**14 9**	**5**	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 285	4 638	102
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	5 996	415	–
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	–	3	0,1
Kwoty należne zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	1 701	294	–
Zobowiązania razem	**18 470**	**5 675**	**110**
SUMA PASYWÓW	**18 321**	**5 200**	**115**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Skonsolidowany bilans Grupy za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. oraz za rok 2014 (w tys. PLN)

	Za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31 grudnia 2014 (w tys. PLN)
AKTYWA		
Aktywa trwałe	**76 716**	**5 353**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 391	322
Aktywa niematerialne	177	114
Wartość firmy	50 558	4
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	379	4 492
Nieruchomości inwestycyjne	23 321	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	889	421
Aktywa obrotowe	**243 252**	**12 969**
Zapasy	220 700	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 537	6 491
Należności z tytułu podatku dochodowego	158	145
Pozostałe aktywa finansowe	10 188	13
Pozostałe aktywa niefinansowe	5 114	3 305
Kwoty należne od zamawiających z tytułu kontraktów długoterminowych	2 617	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 938	3 014
SUMA AKTYWÓW	**319 968**	**18 321**

	Za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 *(w tys. PLN)*	Rok zakończony 31 grudnia 2014 *(w tys. PLN)*
PASYWA		
Kapitał własny	**178 113**	**(149)**
Kapitał podstawowy	186 011	405
Kapitał zapasowy	0,4	0,4
Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	(7 898)	(554)
Zobowiązania długoterminowe	108 832	3 488
Oprocentowane kredyty i pożyczki	68 749	3 307
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	998	0
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	10 000	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	346	175
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 738	6
Zobowiązania krótkoterminowe	**33 023**	**14 982**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11 916	7 126
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	6 348	5 996
Pozostałe zobowiązania finansowe	527	160
Przychody przyszłych okresów	12 911	0
Kwoty należne zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	1 321	1 701
Zobowiązania razem	**141 855**	**18 470**
SUMA PASYWÓW	**319 968**	**18 321**

Źródło: Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych Grupy za lata 2014, 2013 i 2012 (w PLN)

	Rok zakończony 31 grudnia		
	2014	**2013**	**2012**
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto	**(68)**	**(532)**	**0,5**
Korekty o pozycje:	(1 625)	411	11
Amortyzacja	82	2	–
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	–	–	–
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	258	15	–
Zysk/strata na działalności inwestycyjnej	–	–	–
Zwiększenie stanu należności	(4 761)	(4 750)	(82)
Zwiększenie stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	1 803	4 855	110
Zmiana stanu kwot należnych zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	1 406	294	–
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(1)	1,5	(16)

	Rok zakończony 31 grudnia		
	2014	**2013**	**2012**
Podatek dochodowy zapłacony	(354)	(7)	(0,1)
Pozostałe	(58)	–	–
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**(1 693)**	**(120)**	**11**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	–	–	–
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	(115)	(2)	–
Sprzedaż pozostałych aktywów finansowych	–	–	–
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	(4 440)	(52)	–
Dywidendy otrzymane	–	–	–
Odsetki otrzymane	11	–	–
Spłata udzielonych pożyczek	560	–	–
Udzielenie pożyczek	(560)	–	–
Pozostałe	4	–	–
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**(4 541)**	**(54)**	**–**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji/ udziałów	400	–	5
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	14 079	400	–
Spłata pożyczek/ kredytów	(5 330)	–	–
Dywidendy wypłacone	–	–	–
Odsetki zapłacone	(143)	–	–
Pozostałe	–	–	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**9 006**	**400**	**5**
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 772	226	16
Różnice kursowe netto	–	–	–
Środki pieniężne na początek okresu	**242**	**16**	**–**
Środki pieniężne na koniec okresu	**3 014**	**242**	**16**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych Grupy za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca odpowiednio 2015 oraz 2014 roku (w tys. PLN)

	Za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca *(w tys. PLN)*	
	2015	**2014 (niebadane)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	**(7 457)**	**(1 989)**
Korekty o pozycje:	**10 223**	**(2 450)**
Amortyzacja	141	34
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 046	30
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	0	0
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności	11 157	(3 608)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	4 216	(1 879)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(6 408)	2 935
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw	(32)	(60)
Zmiana stanu kwot należnych od zamawiających z tytułu kontraktów długoterminowych	(2 617)	0
Zmiana stanu kwot należnych zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	(379)	0
Podatek dochodowy zapłacony	(165)	98
Pozostałe	3 263	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**2 766**	**(462)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	0	0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	(60)	(63)
Nabycie jednostek zależnych	2 147	0
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	(1)	0
Dywidendy otrzymane	0	0
Odsetki otrzymane	1 036	0
Spłata udzielonych pożyczek	439	0
Udzielenie pożyczek	(1 183)	(560)
Pozostałe	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**2 377**	**(623)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji/ udziałów	0	400
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(199)	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	10 164	7 765

	Za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca *(w tys. PLN)*	
	2015	**2014 (niebadane)**
Spłata pożyczek/ kredytów	(14 507)	(5 360)
Dywidendy wypłacone	0	0
Odsetki zapłacone	(1 675)	(23)
Pozostałe	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**(6 217)**	**2 782**
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 075)	(29)
Różnice kursowe netto	0	0
Środki pieniężne na początek okresu	**3 013**	**242**
Środki pieniężne na koniec okresu	**1 938**	**213**

Źródło: Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy

Poniższe omówienie wyników z działalności operacyjnej, sytuacji finansowej oraz przepływów pieniężnych Grupy należy analizować łącznie ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym i Półrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym oraz innymi informacjami finansowymi znajdującymi się w pozostałych rozdziałach niniejszego Prospektu (zob. rozdział „Istotne informacje" podrozdział „Prezentacja informacji finansowych i innych danych"). Omówienie zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają aktualne poglądy i opinie Zarządu i ze względu na swój charakter wiążą się z pewnymi ryzykami i niepewnością. Rzeczywiste wyniki Grupy mogą różnić się w sposób istotny od wyników przedstawionych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości, na skutek czynników omówionych w niniejszym rozdziale oraz w innych częściach Prospektu, w szczególności w rozdziale „Czynniki ryzyka" (zob. również Rozdział „Istotne informacje"– „Stwierdzenia dotyczące przyszłości").

Niektóre informacje przedstawione w przeglądzie sytuacji operacyjnej i finansowej nie są częścią Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego lub Półrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i nie zostały zbadane ani poddane innemu przeglądowi przez niezależnych biegłych rewidentów. Informacje te nie stanowią wskaźnika przeszłych ani przyszłych wyników operacyjnych Grupy ani nie powinny być wykorzystywane do analizy działalności gospodarczej Grupy w oderwaniu od Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego lub Półrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego oraz informacji dodatkowej do nich i pozostałych informacji finansowych zawartych w innych częściach Prospektu. Spółka umieściła te informacje w Prospekcie, ponieważ uważa, że mogą być pomocne dla inwestorów przy ocenie działalności gospodarczej Grupy.

Wyniki działalności

Analiza sytuacji finansowej i operacyjnej Grupy została dokonana w oparciu o Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, obejmujące rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 r., dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 r. oraz za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. (z uwagi na fakt, iż Spółka powstała w dniu 26 czerwca 2012 r.) oraz o Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. wraz z danymi porównywalnymi za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku, które zostały przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonymi do stosowania w UE i zbadane przez Biegłego Rewidenta. Jednocześnie w celu pełniejszej prezentacji wyników Grupy poniżej dokonano analizy Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za lata 2012 – 2014 obejmuje następujące podmioty: i2 Development S.A. (dawniej: Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A.), Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., Chamielec Architekci sp. z o.o. oraz Concept sp. z o.o. Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje Emitenta i Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., Chamielec Architekci sp. z o.o. oraz Concept sp. z o.o. oraz od momentu aportu (kwiecień 2015 r.) Emitenta i Spółki Zależne. Natomiast Informacje Finansowe Pro Forma oraz Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma obejmują Emitenta i Spółki Zależne.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za lata 2014, 2013, 2012 (w tys. PLN) oraz za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r. wraz z danymi porównywalnymi za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku.

Wyszczególnienie	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	IH 2015	IH 2014 (niebadane)	2014	2013	2012*
			(w tys. PLN) (zbadane)		
Przychody ze sprzedaży	32 382	17 385	48 276	17 432	338
Pozostałe przychody operacyjne	200	103	317	23	0
Amortyzacja	141	34	82	2	-
Zużycie surowców i materiałów	7 431	7 598	17 209	5 247	86
Usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych	22 532	13 055	31 728	12 671	259

Wyszczególnienie	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	IH 2015	IH 2014 (niebadane)	2014	2013	2012*
			(w tys. PLN) (zbadane)		
Pozostałe usługi	690	356	590	25	2
Koszty świadczeń pracowniczych	1 436	60	202	78	-
Podatki i opłaty	180	3	6	2	0
Pozostałe koszty operacyjne	157	67	96	7	-
Pozostałe koszty rodzajowe	147	1	73	32	17
Zmiana stanu produktów	6 262	(1 725)	(1 642)	(91)	(28)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(6 393)**	**(1 960)**	**249**	**(519)**	**1**
Przychody finansowe	52	2	27	2	0
Koszty finansowe	1 116	30	343	16	-
Zysk/(strata) brutto	**(7 457)**	**(1 989)**	**(68)**	**(532)**	**1**
Podatek dochodowy	(113)	(367)	6	(52)	0
Zysk/(strata) netto	**(7 344)**	**(1 622)**	**(74)**	**(480)**	**0**

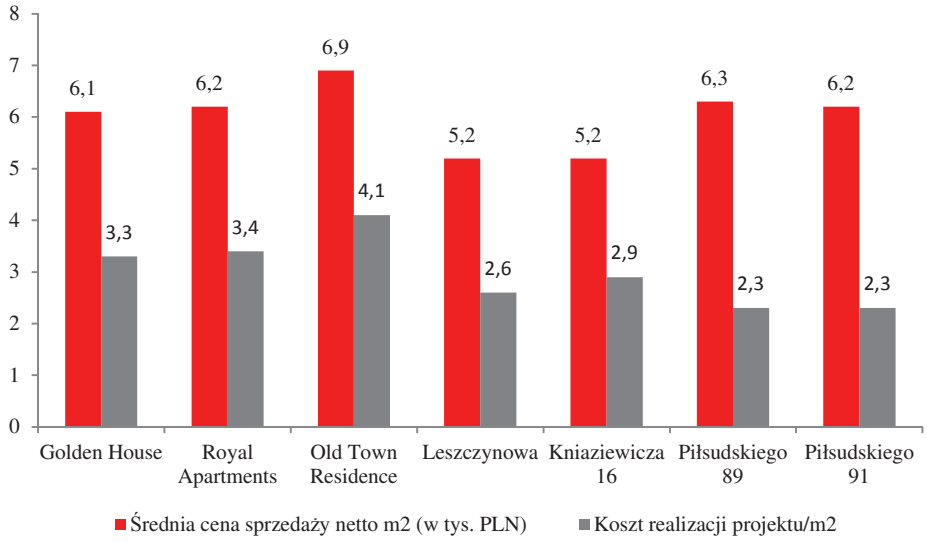
Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

** za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.*

W okresie objętym Półrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym, głównym segmentem działalności Grupy było przygotowywanie projektów architektonicznych, działalność deweloperska, działalność budowlana (jako generalny wykonawca), sprzedaż, przygotowywanie projektów wnętrz oraz ich aranżacji i administrowanie nieruchomościami. Największy udział w przychodach ze sprzedaży w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. posiadały przychody z tytułu umów budowlanych (72,1% udziału) oraz przychody z tytułu umów deweloperskich (25,1% udziału). W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. w 100% przychody ze sprzedaży stanowiły przychody z tytułu umów budowlanych. Natomiast w okresie objętym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym, głównym segmentem działalności Grupy było świadczenie usług budowlanych jako generalny wykonawca, zarówno dla projektów deweloperskich Emitenta, jak i inwestorów zewnętrznych (podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy). W związku z tym w przychodach ze sprzedaży największy udział posiadały przychody z tytułu umów budowlanych, które stanowiły w latach 2012-2014 odpowiednio 99,5% przychodów ogółem w 2012 r. (za okres od dnia 26 czerwca do dnia 31 grudnia 2012 r.), 98,6% w 2013 r. oraz 98,2% w 2014 r.

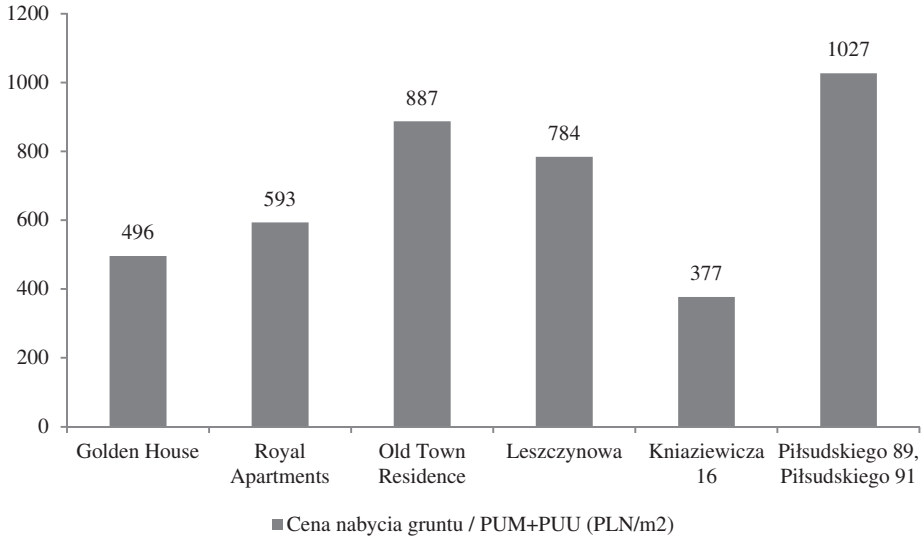
Łącznie przychody ogółem Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wyniosły 32.583 tys. PLN i były o 86,3% wyższe (tj. o 15.094 tys. PLN) w porównaniu z analogicznym okresem w 2014 r., kiedy to wyniosły 17.489 tys. PLN. Wzrost ten był spowodowany przede wszystkim pojawieniem się od momentu aportu przychodów z tytułu usług deweloperskich w wysokości 8.114 tys. PLN oraz zwiększeniem się przychodów z umów o usługi budowlane o 34,2% (tj. o 5.953 tys. PLN) z poziomu 17.385 tys. PLN za okres 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. do 23.338 tys. PLN w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r., co było spowodowane realizacją takich kontraktów jak: Rezydencja Dubois, La Boheme, Osiedle Zodiak, Osiedle Zodiak 2, Kaszubska 9, Apartamenty Stawowa. Łączne przychody z działalności kontynuowanej Grupy w 2014 r. wzrosły o 178,4% (tj. o 31 139 tys. PLN) z poziomu 17 454 tys. PLN w 2013 r. do 48 593 tys. PLN w 2014 r. Natomiast w 2012 r. (za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.) przychody ogółem wyniosły 338 tys. PLN. Zmiany w osiąganych wartościach przychodów Grupy były determinowane przede wszystkim rozłożeniem sprzedaży zgodnie z harmonogramem robót budowlanych poszczególnych kontraktów w portfelu zamówień. Wzrost przychodów w 2014 r. w stosunku do 2013 r. był spowodowany realizacją kontraktów takich jak: Royal Apartments, Leszczynowa, Old Town Residence, Kniaziewicza 16, Osiedle Zodiak I, Rezydencja Dubois, The Avenue, Piłsudskiego 89-91, Kaszubska 9, La Boheme, Apartamenty Stawowa, Osiedle Zodiak II, Pomorska 44 oraz projektu Ślężna (zgodnie z decyzją inwestora prace budowlane związane z tym projektem nie są prowadzone, umowa generalnego wykonawstwa została rozwiązana). Natomiast w okresie od dnia 26 czerwca do 31 grudnia 2012 r. przychody zostały wygenerowane z następujących zrealizowanych kontraktów: Rezydencja Aretuza oraz Golden House. Opis zrealizowanych kontraktów budowlanych Grupy w latach 2012-2014 oraz w pierwszym półroczu 2015 r. znajduje się w rozdziale *„Opis działalności Spółki”*, podrozdział *„Główne produkty i usługi”*.

Na poniższym wykresie zamieszczono informacje o średnich cena sprzedaży netto oraz kosztach realizacji projektów deweloperskich Grupy zrealizowanych w latach 2012-2014 oraz w I połowie 2015 r.



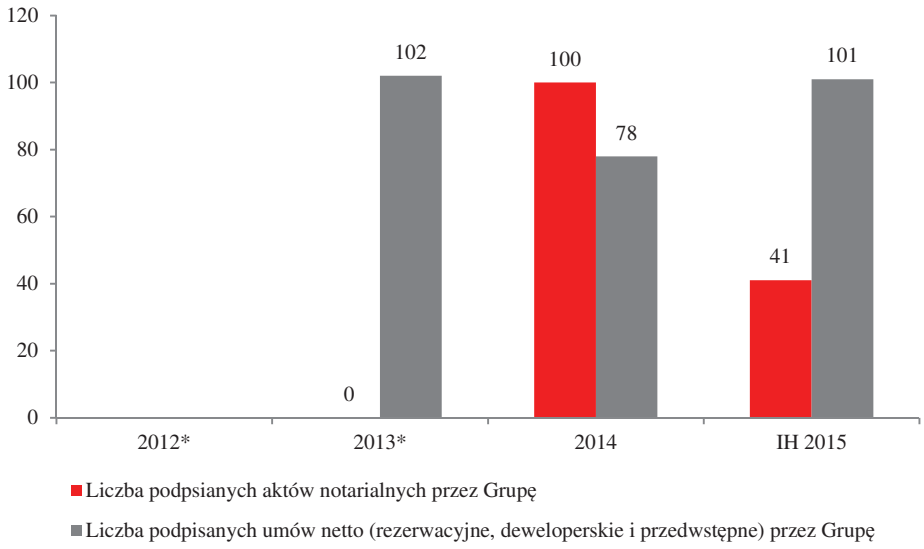
Źródło: Spółka

Na poniższym wykresie zamieszczono kształtowanie się wskaźnika ceny nabycia gruntu do łącznej powierzchni użytkowej tzn. mieszkalnej i usługowej (w PLN/m2) w projektach deweloperskich Grupy zrealizowanych w latach 2012-2014 oraz w I połowie 2015 r.



Źródło: Spółka

Na poniższym wykresie zamieszczono informacje o liczbie podpisanych aktów notarialnych przenoszących własność mieszkań i lokali w projektach deweloperskich Grupy zrealizowanych w latach 2012-2014 oraz w I połowie 2015 r.



Źródło: Spółka

** W 2012 i 2013 r. nie podpisano aktów notarialnych dotyczących projektów deweloperskich Grupy. W 2012 r. Spółka nie rozpoczęła przedsprzedaży mieszkań i lokali w projektach deweloperskich Grupy.*

W tabeli poniżej przedstawiono udział znaczących odbiorców w przychodach Grupy w poszczególnych okresach obrotowych za lata, 2014, 2013, 2012 oraz w pierwszym półroczu 2015 i 2014 r. (w %).

Wyszczególnienie	**Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca**		**Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia**		
	IH 2015	**IH 2014 (niebadane)**	**2014**	**2013**	**2012***
			(w %) (zbadane)		
WRE Projekt sp. z o.o. sp.k. (dawniej: i2 Development sp. z o.o. sp.k.)					84,33%
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.				54,88%	15,67%
i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.				18,26%	
WRE Projekt sp. z o.o. Zodiak sp. k (dawniej: i2 Development sp. z o.o. Zodiak sp.k.)	13,11%	28,60%	17,31%		
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.		11,89%	14,67%		
WRE Projekt sp. z o.o. Dubois sp. k. (dawniej: i2 Development sp. z o.o. Dubois sp.k.)	12,08%	11,47%	11,66%		
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.		13,65%	11,16%		
WRE Projekt Sp. z o.o. Zodiak II Sp.k.	11,44%				

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

** za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.*

W tabeli poniżej przedstawiono przychody Emitenta z tytułu usług budowlanych w poszczególnych okresach obrotowych za lata, 2014, 2013, 2012 oraz w pierwszym półroczu 2015 i 2014 r. uzyskane od: Grupy i2 Grupa, podmiotów powiązanych oraz podmiotów niepowiązanych (zewnętrzne).

Wyszczególnienie	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	IH 2015****	IH 2014 (niebadane)	2014	2013	2012*
			(w %) (zbadane)		
Grupa i2 Grupa**	-	7 552	20 460	14 848	53
Podmioty powiązane***	-	9 833	27 277	2 362	284
Podmioty niepowiązane	-	-	-	-	-
Suma	**-**	**17 385**	**47 737**	**17 210**	**337**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

** za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.*

***w pozycji Grupa i2 Grupa ujęto przychody z tyt. usług budowlanych uzyskane przez Emitenta – od spółek bezpośrednio lub pośrednio zależnych od i2 Grupa sp. z o.o.*

****w pozycji podmioty powiązane ujęto przychody z tyt. usług budowlanych uzyskane przez Emitenta – od podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy*

***** w 2015 r. Emitent nie uzyskał przychodów z działalności budowlanej, od 01.01.2015 r. działalność budowlana prowadzona jest przez spółkę zależną Emitenta - Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.*

Koszty rodzajowe ogółem w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wyniosły 32.567 tys. PLN i były wyższe o 53,8% (tj. o 11.393 tys. PLN) w porównaniu z wynikiem w analogicznym okresie w 2014 r., kiedy to wyniosły 21.174 tys. PLN. Wzrost ten był spowodowany przede wszystkim zwiększeniem się kosztów usług związanych z podwykonawstwem prac budowlanych (podwykonawcy nie są i nie byli powiązani z Emitentem lub podmiotami powiązanymi z akcjonariuszami Emitenta) o 72,6% (tj. o 9.476 tys. PLN) z poziomu 13.055 tys. PLN w pierwszym półroczu 2014 r. do 22.532 tys. PLN w pierwszym półroczu 2015 r. w związku z realizacją kontraktów budowlanych dla projektów The Avenue, Kniaziewicza 16, Piłsudskiego 89, Piłsudskiego 91, Bulwar Staromiejski, Pomorska 44, Twelve, Ogrody Jordanowskie, Osiedle Zodiak III, Rezydencja Dubois, La Boheme, Osiedle Zodiak, Osiedle Zodiak 2, Kaszubska 9, Apartamenty Stawowa. Koszty rodzajowe ogółem w 2014 r. wyniosły 48 345 tys. PLN i były wyższe o 169,0% (tj. o 30 372 tys. PLN) w stosunku do 2013 r., kiedy to wyniosły 17 973 tys. PLN. Natomiast w 2012 r. (za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.) w sumie koszty rodzajowe Grupy kształtowały się na poziomie 338 tys. PLN. Wzrost kosztów rodzajowych w 2014 r. w stosunku do 2013 r. był spowodowany przede wszystkim zwiększeniem się skali działalności oraz kosztów usług obcych tj. o 19 622 tys. PLN (z poziomu 12 696 tys. PLN w 2013 r. do 32 318 tys. PLN), co wynikało z zaangażowania do realizacji kontraktów budowlanych firm zewnętrznych (podwykonawcy nie są i nie byli powiązani z Emitentem lub podmiotami powiązanymi z akcjonariuszami Emitenta) oraz zwiększeniem się kosztu zużycia surowców i materiałów o 11 963 tys. PLN (z poziomu 5 247 tys. PLN w 2013 r. do 17 209 tys. PLN w 2014 r.), na skutek zwiększenia liczby faktycznie rozpoczętych kontraktów budowlanych.

Na dzień 30 czerwca 2015 w Grupie wystąpiła ujemna zmiana stanu produktów w wysokości 6 262 tys. zł. Przyczyną ujemnej wartości była przewaga sprzedaży produktów gotowych, których wytworzenie nastąpiło w okresach wcześniejszych w projektach deweloperskich Golden House, Royal Apartments i Kniaziewicza 16 (koszty tego wytworzenia obciążają wynik bieżącego okresu) oraz koszty rozpoczętej produkcji budowlanej nabytej przez KPB Sp. z o.o. od i2 Development S.A nad kosztami realizacji przedsięwzięć deweloperskich poniesionych na rozpoczętych budowach (łączna kwota korekty kosztów dla spółek Grupy wyniosła minus 1 558 tys. zł.). Zgodnie z wariantem porównawczym rachunku zysków i strat koszty poniesione w poprzednich okresach dotyczące sprzedaży w okresie sprawozdawczym korygują wynik okresu bieżącego w pozycji „zmiana stanu produktów" ze znakiem minus. Kwota 4 704 tys. PLN to suma korekt konsolidacyjnych, na którą składa się korekta kosztu własnego sprzedanych lokali wniesionych aportem do Grupy o kwotę 2 822 tys. PLN (jest zwiększeniem kosztów do wartości godziwej lokali przyjętej w aporcie) oraz suma korekt marż zrealizowanych na sprzedaży do spółek Grupy przez KPB Sp. z o.o. i Chamielec Architekci Sp. z o.o. w wysokości 1 882 tys. PLN.

Pozostała działalność operacyjna w analizowanym okresie praktycznie nie miała wpływu na wysokość łącznych przychodów i kosztów Grupy. Udział pozostałych przychodów operacyjnych w latach objętych analizą w przychodach ogółem wyniósł zarówno w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r., jak i w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. zaledwie 0,6%, w 2014 r. 0,7% oraz w 2013 r. 0,1%. Natomiast udział pozostałych kosztów operacyjnych w kosztach rodzajowych ogółem wyniósł 0,4% w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r., 0,3% w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r., 0,2% w 2014 r. oraz 0,04% w 2013 r. Za okres od dnia 26 czerwca do 31 grudnia 2012 r. Grupa nie odnotowała zarówno znaczących przychodów, jak i kosztów operacyjnych.

W efekcie opisanych powyżej czynników strata z działalności operacyjnej (EBIT) w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r., wyniosła 6.393 tys. PLN, a w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. kształtowała się na poziomie 1.960 tys. PLN. Grupa w 2014 r. wypracowała zysk z działalności operacyjnej (EBIT) w wysokości 249 tys. PLN i był on wyższy o 767 tys. PLN w stosunku do straty w 2013 r. w wysokości 519 tys. PLN. Natomiast w 2012 r. (za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.) Grupa odnotowała nieznaczny, dodatni zysk z działalności operacyjnej. W okresie od 26 czerwca 2012 r. do końca 2014 r. realizowano kontrakty budowlane, z których Emitent osiągał niską marżę na poziomie operacyjnym. Świadome stosowanie niskich marż było spowodowane dekoniunkturą na rynku budowlanym oraz na rynku deweloperskim (masowe upadłości wielu deweloperów i związane z tym ew. trudności w pozyskiwaniu odbiorców usług). Świadome stosowane niskich marż było główną przyczyną ponoszonych strat. Przychody finansowe w latach objętych analizą nie były znaczące. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wyniosły 52 tys. PLN i wzrosły o 50 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu w 2014 r. w związku z odnotowaniem w pierwszym półroczu 2015 r. przychodów z odsetek od pożyczek i obligacji w wysokości 24.256 tys. PLN. Natomiast w 2013 r. przychody finansowe wyniosły 2 tys. PLN, a w 2014 r. wzrosły do poziomu 27 tys. PLN, przede wszystkim w wyniku odnotowania przychodów z tytułu odsetek od pożyczek i obligacji (w wysokości 24 tys. PLN). Koszty finansowe w pierwszym półroczu 2015 r. wyniosły 1.116 tys. PLN i były wyższe o 1.086 tys. PLN w stosunku do analogicznego wyniku w pierwszym półroczu 2014 r., co było spowodowane zwiększeniem się o 951 tys. PLN odsetek od pożyczek w tym okresie oraz naliczeniem w okresie 6 miesięcy zakończonym 2015 r. odsetek od kredytów bankowych w wysokości 143 tys. PLN. Natomiast koszty finansowe zwiększyły się w 2014 r. o 328 tys. PLN z poziomu 16 tys. PLN w 2013 r. do 343 tys. PLN, co było spowodowane naliczeniem odsetek od pożyczek w wysokości 230 tys. PLN, otrzymanych od pana Marcina Misztala, pana Andrzeja Kowalskiego, spółki i2 Finanse sp. z o.o. oraz odsetek od kredytów bankowych (w wysokości 112 tys. PLN). Za okres od dnia 26 czerwca do 31 grudnia 2012 r. Grupa nie odnotowała zarówno przychodów, jak i znaczących kosztów finansowych.

W rezultacie powyżej opisanych czynników Grupa zarówno w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca w 2015 r., jak i w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca w 2014 r. odnotowała stratę netto w wysokości odpowiednio 7.344 tys. PLN oraz 1.622 tys. PLN. Natomiast w 2014 r. Grupa odnotowała stratę netto w wysokości 74 tys. PLN, która była niższa o 406 tys. PLN w stosunku do straty netto osiągniętej w 2013 r. w wysokości 480 tys. PLN. Natomiast w 2012 r. (za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.) Grupa odnotowała zerowy wynik netto.

Struktura kosztowa Grupy

W tabeli poniżej przedstawiono strukturę kosztową Grupy (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia			Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	IH 2015	IH 2014 (niebadane)	*2014*	*2013*	*2012**	IH 2015	IH 2015	*2014*	*2013*	*2012**
	(w tys. PLN) (zbadane)					(struktura %) (niezbadane)				
Amortyzacja	141	34	82	2	-	0,4%	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%
Zużycie surowców i materiałów	7 431	7 598	17 209	5 247	86	19,1%	39,1%	35,6%	29,2%	25,6%
Usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych	22 532	13 055	31 728	12 671	259	57,8%	67,1%	65,6%	70,5%	77,1%
Pozostałe usługi	690	356	590	25	2	1,8%	1,8%	1,2%	0,1%	0,6%
Koszty świadczeń pracowniczych	1 436	60	202	78	-	3,7%	0,3%	0,4%	0,4%	0,0%

Wyszczególnienie	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia			Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	IH 2015	**IH 2014 (niebadane)**	***2014***	***2013***	***2012****	**IH 2015**	**IH 2015**	***2014***	***2013***	***2012****
	(w tys. PLN) (zbadane)					**(struktura %) (niezbadane)**				
Podatki i opłaty	180	3	6	2	0	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Pozostałe koszty operacyjne	157	67	96	7	-	0,4%	0,3%	0,2%	0,0%	0,0%
Pozostałe koszty rodzajowe	147	1	73	32	17	0,4%	0,0%	0,2%	0,2%	5,1%
Zmiana stanu produktów	6 262	(1 725)	(1 642)	(91)	(28)	16,1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Koszty rodzajowe ogółem	**38 976**	**19 449**	**48 345**	**17 973**	**336**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

** okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.*

Koszty rodzajowe ogółem w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wyniosły 38.976 tys. PLN i były wyższe o 100,4% (tj. o 19.527 tys. PLN) w porównaniu z wynikiem w analogicznym okresie w 2014 r., kiedy to wyniosły 19.449 tys. PLN. Koszty rodzajowe ogółem w 2014 r. wyniosły 48 345 tys. PLN i były o 169,0% (tj. o 30 372 tys. PLN) wyższe w stosunku do 2013 r., kiedy to wyniosły 17 973 tys. PLN. Wpływ na ten wzrost miała przede wszystkim realizacja większej liczby projektów deweloperskich i budowlanych i w związku z tym wyższe koszty usług związanych z podwykonawstwem prac budowlanych o 150,4% (tj. o 19 058 tys. PLN) oraz wyższe koszty zużycia surowców i materiałów o 228,0% (tj. o 11 963 tys. PLN). Natomiast w 2012 r. (za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.) w sumie koszty rodzajowe Grupy kształtowały się na poziomie 336 tys. PLN.

W strukturze kosztów działalności operacyjnej w latach 2012–2014 oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. oraz 2014 r. największą pozycję stanowiły usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych, które w 2012 r. (za okres od dnia 26 czerwca do 31 grudnia 2012 r.) wyniosły 259 tys. PLN (77,1% udziału kosztów rodzajowych ogółem), w 2013 r. kształtowały się na poziomie 12 671 tys. PLN (70,5% udziału kosztów rodzajowych ogółem), w 2014 r. wyniosły 31 728 tys. PLN (65,6% udziału kosztów rodzajowych ogółem), w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wyniosły 22.532 tys. PLN (57,8% udziału kosztów rodzajowych ogółem), a w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. wyniosły 13.055 tys. PLN (67,1% udziału kosztów rodzajowych ogółem). W analizowanym okresie największą część kosztów usług związanych z podwykonawstwem prac budowlanych w roku 2012 stanowiły koszty związane z usługami budowlanymi firm podwykonawczych realizujących kontrakt Rezydencja Aretuza (co stanowiło 79% kosztów usług związanych z podwykonawstwem prac budowlanych ogółem), w roku 2013 koszty związane z usługami budowlanymi firm podwykonawczych realizujących kontrakt Royal Apartments (co stanowiło 26% kosztów usług związanych z podwykonawstwem prac budowlanych ogółem), a w 2014 koszty związane z usługami budowlanymi firm podwykonawczych realizujących kontrakt Osiedle Zodiak I (co stanowiło 19% kosztów usług obcych ogółem). Natomiast w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. największą część kosztów usług związanych z podwykonawstwem prac budowlanych stanowiły koszty związane z usługami budowlanymi firm podwykonawczych realizujących kontrakt The Avenue (co stanowiło 13% kosztów usług związanych z podwykonawstwem prac budowlanych ogółem), a w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r kontrakt Osiedle Zodiak 2 (co stanowiło 27% kosztów usług związanych z podwykonawstwem prac budowlanych ogółem).

Drugą co do wielkości pozycją w strukturze kosztów rodzajowych ogółem Grupy w latach 2012-2014 oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. oraz 2014 r. było zużycie surowców i materiałów. Koszt ten za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. wynosił 86 tys. PLN (co stanowiło 25,6% wszystkich kosztów rodzajowych), w 2013 r. 5 247 tys. PLN (29,2% udziału kosztów rodzajowych ogółem), a w 2014 r. kształtował się na poziomie 17 209 tys. PLN (35,6% udziału kosztów rodzajowych ogółem). W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. zużycie surowców i materiałów stanowiło 19,1% kosztów rodzajowych ogółem i wyniosło 7.431 tys. PLN. Natomiast w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. koszt ten kształtował się na poziomie 7.598 tys. PLN i stanowił 39,1% kosztów rodzajowych ogółem. Koszty zużycia surowców i materiałów w analizowanym okresie związane były przede wszystkim z zakupem materiałów budowlanych, a ich wzrost w strukturze kosztów rodzajowych ogółem w latach 2013-2014 był spowodowany zwiększeniem liczby rozpoczętych kontraktów budowlanych.

Pozostałe pozycje kosztów rodzajowych Grupy w latach 2012-2014 nie przekraczały 1% w strukturze kosztów ogółem.

Wielkość i struktura aktywów i pasywów Grupy

Aktywa

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów Grupy na dzień 30 czerwca 2015 r., 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	Na dzień 30 czerwca	Na dzień 31 grudnia			Na dzień 30 czerwca	Na dzień 31 grudnia		
	IH 2015	2014	2013	2012	IH 2015	2014	2013	2012
	(w tys. PLN) (zbadane)				(struktura %) (niezbadane)			
Aktywa trwałe	**76 716**	**5 353**	**126**	**-**	**24,0%**	**29,2%**	**2,4%**	**0,0%**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 391	322	-	-	0,4%	1,8%	0,0%	0,0%
Aktywa niematerialne	177	118	-	-	0,1%	0,6%	0,0%	0,0%
Wartość firmy	50 558	-	-	-	15,8%	0,0%	0,0%	0,0%
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	379	4 492	67	-	0,1%	24,5%	1,3%	0,0%
Nieruchomości inwestycyjne	23 321	-	-	-	7,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	889	421	59	-	0,3%	2,3%	1,1%	0,0%
Aktywa obrotowe	**243 252**	**12 969**	**5 074**	**115**	**76,0%**	**70,8%**	**97,6%**	**100,0%**
Zapasy	220 770	-	-	-	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 537	6 491	4 340	18	0,0%	35,4%	83,5%	15,8%
Należności z tytułu podatku dochodowego	158	145	24	-	0,0%	0,8%	0,5%	0,0%
Pozostałe aktywa finansowe	10 188	13	-	-	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
Pozostałe aktywa niefinansowe	5 114	3 305	469	80	1,6%	18,0%	9,0%	70,0%
Kwoty należne od zamawiających z tytułu kontraktów długoterminowych	2 617	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 938	3 014	242	16	0,0%	16,4%	4,7%	14,2%
SUMA AKTYWÓW	**319 968**	**18 321**	**5 200**	**115**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Na koniec 30 czerwca 2015 r. suma bilansowa Grupy w wyniku aportu osiągnęła poziom 319.968 tys. PLN, co oznacza wzrost o 301.647 tys. PLN w porównaniu ze stanem na koniec 2014 r. Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 30 czerwca 2015 r. wynosił odpowiednio 24,0% (w wysokości 76.716 tys. PLN) oraz 76,0% (w wysokości 243.252 tys. PLN). Na dzień 30 czerwca 2015 r. w strukturze aktywów trwałych największy udział posiadała wartość firmy (65,9% udziału) oraz nieruchomości inwestycyjne (30,4% udziału). Natomiast w strukturze aktywów obrotowych największy udział posiadały zapasy (90,7% udziału).

Aktywa trwałe na koniec czerwca 2015 r. wzrosły o 71.363 tys. PLN z poziomu 5.353 tys. PLN do 76.716 tys. PLN, na co wpływ miał przede wszystkim odnotowanie na koniec czerwca 2015 r. w wyniku aportu wartość firmy w wysokości 50.558 tys. PLN oraz nieruchomości inwestycyjne w wysokości 23.321 tys. PLN (związane z nabyciem i2 Grupa sp. z o.o.). Wartość firmy została szczegółowo opisana w Rozdziale „*Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej*", podrozdział „*Nakłady inwestycyjne*" – *„Inwestycje za I półrocze 2015 r."* W nieruchomościach inwestycjach wykazany został w wartości godziwej biurowiec przy ulicy Powstańców Śląskich tzn. 23 321 tys. PLN. Na Datę Prospektu na działce budowlanej znajduje się biurowiec (Grupa osiąga przychody z najmu lokali biurowych w tym budynku). Projekt deweloperski zakłada wyburzenie obecnego biurowca i budowę 15-kondygnacyjnego budynku biurowego (PUU ok. 9 155 m^2) oraz garażu podziemnego

(170 miejsc postojowych). Planowany termin zakończenia budowy to I kw. 2018 r. Ponadto na dzień 30 czerwca 2015 r. Grupa odnotowała wzrost w pozycji rzeczowe aktywa trwałe, które wyniosły na koniec tego okresu 1.391 tys. PLN i wzrosły w porównaniu ze stanem na koniec 2014 r. o 1.069 tys. PLN, na skutek wzrostu środków transportu o 1.032 tys. PLN w tym okresie. Aktywa obrotowe na koniec czerwca 2015 r. wzrosły o 230.284 tys. PLN z poziomu 12.969 tys. PLN na koniec 2014 r. do 243.252 tys. PLN, na skutek przede wszystkim pojawienia się zapasów w Grupie w wysokości 220.700 tys. PLN na koniec 30 czerwca 2015 r. oraz zwiększenia się pozostałych aktywów finansowych o 10.174 tys. PLN z poziomu 13 tys. PLN na koniec 2014 r. do 10.188 tys. PLN. Na wysokość zapasów miała wpływ przede wszystkim: produkcja w toku (w wysokości 66.675 tys. PLN), produkty gotowe (w wysokości 24.310 tys. PLN) oraz grunty przeznaczone pod zabudowę (w wysokości 129.714 tys. PLN). Natomiast zwiększenie się pozostałych aktywów finansowych na koniec czerwca 2015 r. było spowodowane pojawieniem się środków na rachunkach deweloperskich w wysokości 10.069 tys. PLN, które są zgromadzone na otwartych rachunkach powierniczych i po realizacji danej fazy inwestycji zwalniane są przez banki na rachunek bieżący spółki prowadzącej tą inwestycję.

Na koniec 2014 r. suma bilansowa Grupy osiągnęła poziom 18 321 tys. PLN, co oznacza wzrost o 13 121 tys. PLN w porównaniu ze stanem na koniec 2013 r. oraz wzrost o 18 206 tys. PLN w stosunku do stanu na koniec 2012 r. Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 29,2% (w wysokości 5 353 tys. PLN) oraz 70,8% (w wysokości 12 969 tys. PLN). W strukturze aktywów trwałych największy udział posiadają pozostałe długoterminowe aktywa finansowe (83,9%). Natomiast na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ mają takie pozycje jak: należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (50,1% udziału), środki pieniężne i ich ekwiwalenty (23,2% udziału), oraz pozostałe aktywa niefinansowe (25,5% udziału).

Aktywa trwałe na koniec 2014 r. wzrosły o 5 227 tys. PLN z poziomu 126 tys. PLN na koniec 2013 r. do 5 353 tys. PLN, co było spowodowane zwiększeniem się pozostałych długoterminowych aktywów finansowych o 4 425 tys. PLN z poziomu 67 tys. PLN na koniec 2013 r. do 4 492 tys. PLN. Istotny wzrost poziomu pozostałych długoterminowych aktywów finansowych był związany przede wszystkim z wykazaniem należności z tytułu emisji obligacji w wysokości 4 453 tys. PLN, które zostały nabyte od spółki i2 Finanse sp. z o.o. z terminem wykupu na grudzień 2016 r. (w wysokości 4 440 tys. PLN). Ponadto Grupa wykazała na koniec 2014 r. takie pozycje jak: aktywa z tytułu podatku odroczonego w wysokości 421 tys. PLN (z czego 323 stanowi podatek odroczony z tytułu wyceny niezakończonych umów o usługi budowlane), rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 322 tys. PLN (z czego 219 tys. PLN stanowią środki transportu) oraz aktywa niematerialne w wysokości 118 tys. PLN.

Aktywa obrotowe na koniec 2014 r. wzrosły o 7 894 tys. PLN (tj. o 155,6%) z poziomu 5 074 tys. PLN na koniec 2013 r. do 12 969 tys. PLN. Na ten wzrost największy wpływ miało zwiększenie się środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 2 772 tys. PLN (tj. o 1 145,7%) z poziomu 242 tys. PLN na koniec 2013 r. do 3 014 tys. PLN, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 2 151 tys. PLN (tj. o 50%) z poziomu 4 340 tys. PLN na koniec 2013 r. do 6 491 tys. PLN, oraz pozostałych aktywów niefinansowych o 2 836 tys. PLN (tj. o 604,9%) z poziomu 469 tys. PLN na koniec 2013 r. do 3 305 tys. PLN. Wzrost środków pieniężnych i ich ekwiwalentów był spowodowany podpisaniem przez Emitenta w dniu 1 grudnia 2014 roku umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 2 000 tys. PLN oraz kredytu odnawialnego w wysokości 2 000 tys. PLN. Natomiast wzrost należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wynikał głównie ze zwiększenia liczby realizowanych kontraktów budowlanych względem lat ubiegłych.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. suma bilansowa Grupy wyniosła 5.200 tys. PLN i była wyższa o 5 085 tys. PLN (tj. o 4421,4%) od poziomu na koniec 2012 r., kiedy to wyniosła 115 tys. PLN. Udział aktywów obrotowych na koniec 2013 r. wyniósł 97,6% wobec 100% w 2012 r., natomiast udział aktywów trwałych w aktywach ogółem wyniósł odpowiednio 2,4% oraz 0%. Wartość aktywów trwałych na koniec 2013 r. wyniosła 126 tys. PLN, podczas gdy Grupa nie odnotowała tej pozycji na koniec 2012 r. Aktywa obrotowe na koniec 2013 r. kształtowały się na poziomie 5 074 tys. PLN i były wyższe o 4 959 tys. PLN (tj. o 4312%) wobec stanu na koniec 2012 r. w wysokości 115 tys. PLN. Tak istotny wzrost aktywów obrotowych na koniec 2013 r. był spowodowany przede wszystkim zwiększeniem się należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 4 322 tys. PLN z poziomu 18 tys. PLN na koniec 2012 r. do 4 340 tys. PLN, które były związane z rozpoczęciem w 2013 roku nowych kontraktów budowlanych (z czego największy udział miał projekt Osiedle Zodiak I).

Pasywa

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów Grupy na dzień 30 czerwca 2015 r., 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	Na dzień 30 czerwca	Na dzień 31 grudnia			Na dzień 30 czerwca	Na dzień 31 grudnia		
	IH 2015	2014	2013	2012	IH 2015	2014	2013	2012
	(w tys. PLN) (zbadane)				(struktura %) (niezbadane)			
Kapitał własny ogółem	**178 113**	**(149)**	**(475)**	**5**	**55,7%**	**n.a.**	**n.a.**	**4,7%**
Kapitał podstawowy	186 011	405	5	5	58,1%	2,2%	0,1%	4,3%
Kapitał zapasowy	0	0	0	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(7 898)	(554)	(480)	0	n.a.	n.a.	n.a.	0,4%
Zobowiązania długoterminowe	**108 832**	**3 488**	**323**	**7**	**34,0%**	**19,0%**	**6,2%**	**6,2%**
Oprocentowane kredyty i pożyczki	68 749	3 307	-	-	21,5%	18,0%	0,0%	0,0%
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	998	-	323	7	0,3%	0,0%	6,2%	6,2%
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	10 000				3,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Pozostałe zobowiązania finansowe	346	175	-	-	0,1%	1,0%	0,0%	0,0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 738	6	-	-	9,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	**33 023**	**14 982**	**5 351**	**102**	**10,3%**	**81,8%**	**102,9%**	**89,1%**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11 916	7 285	4 638	102	3,7%	39,8%	89,2%	89,0%
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	6 348	5 996	416	-	2,0%	32,7%	8,0%	0,0%
Pozostałe zobowiązania finansowe	527	-	-	-	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Przychody przyszłych okresów	12 911	-	-	-	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	3	0	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
Kwoty należne zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	1 321	1 701	294	-	0,4%	9,3%	5,7%	0,0%
Zobowiązania razem	**141 855**	**18 470**	**5 675**	**110**	**44,3%**	**100,8%**	**109,1%**	**95,3%**
SUMA PASYWÓW	**319 968**	**18 321**	**5 200**	**115**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Wartość kapitału własnego Grupy na dzień 30 czerwca 2015 r. wyniosła 178.113 tys. PLN i była większa od stanu na koniec 2014 r. o 178.262 tys. PLN, na skutek wyższego kapitału podstawowego o 185.506 tys. PLN w tym okresie wynikającego z podniesienie kapitałów Grupy poprzez wniesienie aportem udziałów spółki i2 Grupa sp. z o.o. Wpływ na wartość kapitału własnego na koniec czerwca 2015 r. miały również niepokryte straty w wysokości (-7.898 tys. PLN). Wartość kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła (-149) tys. PLN i była większa od stanu na koniec 2012 r. o 326 tys. PLN, kiedy to wyniosła (-475) tys. PLN. Ujemne kapitały własne Grupy w latach 2013-2014 wynikały z niepokrytych strat w wysokości odpowiednio (-554) tys. PLN na koniec 2014 r. oraz (-480) tys. PLN na koniec 2013 r. Na kapitał podstawowy w latach 2012-2013 składał się kapitał udziałowy w wysokości 5 tys. PLN, który w ciągu roku obrotowego w 2014 r. został podwyższony o kwotę 400 tys. PLN.

Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na dzień 30 czerwca 2015 r. wyniosła 141.855 tys. PLN i była wyższa o 123.385 tys. PLN w porównaniu ze stanem na koniec 2014 r. w wysokości 18.470 tys. PLN. Wpływ na ten wzrost miał przede wszystkim wzrost zobowiązań długoterminowych o 105.344 tys. PLN z poziomu 3.488 tys. PLN na koniec 2014 r. do 108.832 tys. PLN na koniec czerwca 2015 r. oraz wzrost zobowiązań krótkoterminowych o 18.041 tys. PLN z poziomu 14.982 tys. PLN na koniec 2014 r. do 33.023 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2015 r. Wzrost zobowiązań długoterminowych w tym okresie był spowodowany zaciągnięciem długoterminowych pożyczek i ich stan wzrósł do 56.683 tys. PLN na koniec czerwca 2015 r. z poziomu 3.307 tys. PLN na koniec 2014 r. oraz zaciągnięciem kredytu inwestycyjnego M5 oraz kredytu inwestycyjnego Pomorska 44, których stan na koniec czerwca 2015 r. wyniósł odpowiednio 10.706 tys. PLN oraz 1.360 tys. PLN. Natomiast na wzrost zobowiązań krótkoterminowych w tym okresie miał wpływ przede wszystkim wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych niefinansowych o 4.631 tys. PLN z poziomu 7.285 tys. PLN na koniec 2014 r. do 11.916 tys. PLN na koniec

czerwca 2015 r. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 18 470 tys. PLN i była wyższa o 12 795 tys. PLN (tj. o 225,5%) w porównaniu ze stanem na koniec 2013 r. w wysokości 5 675 tys. PLN. Wzrost ten był spowodowany przede wszystkim zaciągnięciem pożyczek (w części długoterminowej na koniec 2014 r. kwota w wysokości 3 307 tys. oraz w bieżącej części oprocentowanych kredytów i pożyczek kwota w wysokości 5 996 tys. PLN). Ponadto w 2014 roku wzrosły zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania o 2 647 tys. PLN (tj. o 57,1%) z poziomu 4 638 tys. PLN na koniec 2013 r. do 7 285 tys. PLN. Zwiększenie tej pozycji w bilansie wynikało przede wszystkim ze zwiększenia się zobowiązań wobec jednostek pozostałych (z poziomu 1 290 tys. PLN na koniec 2013 r. do 5 510 tys. PLN), które związane były ze wzrostem liczby realizowanych kontraktów budowlanych.

Natomiast wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2013 r. wyniosła 5 675 tys. PLN i była wyższa o 5 565 tys. PLN wobec stanu na koniec 2012 r. w wysokości 110 tys. PLN. Wzrost ten był spowodowany przede wszystkim zwiększeniem się zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 4 536 tys. PLN z poziomu 102 tys. PLN na koniec 2012 r. do 4 638 tys. PLN, które związane były ze wzrostem liczby realizowanych kontraktów (na koniec 2012 realizowane były Golden House i Rezydencja Aretuza, w roku 2013 rozpoczęto: Royal Apartments, Leszczynowa, The Avenue, Rezydencja Dubois, Kniaziewicza 16, Osiedle Zodiak I).

Opis źródeł kapitału zewnętrznego (kredytów, papierów dłużnych) szczegółowo zamieszczono w Rozdziale „*Opis działalności Grupy*" w podrozdziałach: „*Umowy finansowe Grupy*", „*Umowy finansowe Spółek Zależnych*", „Obligacje wyemitowane przez Emitenta", „*Obligacje wyemitowane przez i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.*"

Ocena struktury kapitałów i zadłużenia Grupy

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia Grupy za lata 2014, 2013, 2012 oraz w pierwszym półroczu 2015 r.

	Na dzień 30 czerwca	**Na dzień 31 grudnia**		
	IH 2015	**2014**	**2013**	**2012**
		(niezbadane)		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	0,4	1,0	1,1	1,0
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	0,8	-124,3	-12,0	20,2
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	3,7	0,6	-1,2	n.a.
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,1	0,8	1,0	0,9
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	0,3	0,2	0,1	0,1
Wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek******	-1,8	0,7	-33,4	n.a.

Źródło: Emitent

** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik ogólnego zadłużenia jako zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych jako (zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez kapitały własne*

**** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi jako kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego jako zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik zadłużenia długoterminowego jako zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

******* Spółka definiuje i oblicza wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek jako EBIT podzielony przez koszty finansowe ogółem*

Na koniec grudnia w latach 2012- 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wahał się od 1,0 do 1,1, a następnie na koniec czerwca 2015 r. spadł do poziomu 0,4, co było spowodowane wzrostem zarówno pasywów Grupy, jak i zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec czerwca 2015 r. Natomiast wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych w latach 2013-2014 był ujemny w związku z ujemnymi kapitałami własnymi Grupy, a następnie na koniec czerwca 2015 r. ukształtował się na poziomie 0,8, co wynikało z dodatnich kapitałów własnych na skutek wniesienia aportem udziałów spółki i2 Grupa sp. z o.o. Na koniec 2012 wskaźnik ten był dodatni i wyniósł 20,2.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec czerwca wyniósł 0,1 i był o 0,7 niższy w porównaniu ze stanem na koniec 2014 r., kiedy to wyniósł 0,8 i był o 0,9 niższy w porównaniu do poziomu na koniec 2013 r.,

co było spowodowane większą dynamiką wzrostu pasywów ogółem, niż zadłużenia krótkoterminowego Grupy. Natomiast wskaźnik ten na koniec 2013 r. wzrósł o 0,1 z poziomu 0,9 na koniec 2012 r. do 1,0. Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kształtował się w latach 2012-2013 na poziomie 0,1 (w wyniku podobnej dynamiki wzrostu zarówno zobowiązań długoterminowych, jak i pasywów ogółem), a następnie wzrósł do 0,2 na koniec 2014 r. i do 0,3 na koniec czerwca 2015 r.

Wskaźnik pokrycia zobowiązań, pokazujący zdolność Grupy do obsługi zadłużenia w 2013 r. był ujemny i wyniósł -33,4, co było spowodowane odnotowaniem ujemnego wyniku operacyjnego przez Grupę w tym okresie. Następnie w 2014 r. wzrósł do poziomu 0,7 na skutek odnotowania dodatniego zysku operacyjnego i spadł do poziomu -1,8 na koniec czerwca 2015 r. w wyniku straty operacyjnej w tym okresie.

Ocena płynności Grupy

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności Grupy na dzień 30 czerwca 2015 r., 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r.

	Na dzień 30 czerwca	**Na dzień 31 grudnia**		
	IH 2015	**2014**	**2013**	**2012**
		(niezbadane)		
Wskaźnik bieżącej płynności*	7,37	0,87	0,95	1,12
Wskaźnik wysokiej płynności**	18,52	0,87	0,95	1,12
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,40	0,20	0,05	0,16

Źródło: Emitent

** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik bieżącej płynności jako aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik wysokiej płynności jako (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** Spółka definiuje i oblicza wskaźnik podwyższonej płynności jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźnik bieżącej oraz wysokiej płynności, obrazujące zdolność Grupy do obsługi zobowiązań krótkoterminowych wyniosły 1,12 na koniec 2012 r., 0,95 na koniec 2013 r., 0,87 na koniec 2014. Ich podobny poziom w poszczególnych latach wynikał z braku odnotowania przez Grupę zapasów. Natomiast wskaźnik bieżącej i wysokiej płynności na koniec czerwca 2015 r. wyniósł odpowiednio 7,37 i 18,52 były wyższe odpowiednio o 6,5 oraz 17,80 w porównaniu ze stanem na koniec 2014 r., co wynikało z odnotowania przez Grupę zapasów w tym okresie. Wzrost zapasów wynikał z dużej liczby prowadzonych projektów deweloperskich w połowie 2015 r. Na poziom zapasów na koniec czerwca 2015 r. miała wpływ przede wszystkim: produkcja w toku (prowadzone projekty deweloperskie w wysokości 66.675 tys. PLN), produkty gotowe (mieszkania, które nie zostały sprzedane tzn. nie została przekazana własność aktami notarialnymi w wysokości 24.310 tys. PLN) oraz grunty przeznaczone pod zabudowę (grunty, na których są prowadzone projekty deweloperskie w wysokości 129.714 tys. PLN).

Natomiast wskaźnik podwyższonej płynności na koniec 2014 r. wzrósł do poziomu 0,20, czyli o 0,15 w porównaniu do poziomu na koniec 2013 r. w związku ze znaczącym wzrostem środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Wskaźnik ten na dzień 30 czerwca 2015 r. wzrósł do poziomu 0,4 w porównaniu ze stanem na koniec 2014 r.

Analiza rentowności

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności Grupy za lata 2014, 2013, 2012 oraz za okres 6 miesięcy zakończony 2015 r. (w %).

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca		**Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia**		
	IH 2015	**IH 2014 (niebadane)**	**2014**	**2013**	**2012***
			(niezbadane)		
Rentowność EBIT**	-19,7%	-11,3%	0,5%	-3,0%	0,1%
Rentowność brutto***	-23,0%	-11,4%	-0,1%	-3,1%	0,2%
Rentowność netto****	-22,7%	-9,3%	-0,2%	-2,8%	0,1%

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	IH 2015	IH 2014 (niebadane)	2014	2013	2012*
			(niezbadane)		
Rentowność aktywów (ROA)*****	-2,3%	n.a.	-0,4%	-9,2%	0,4%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)******	-4,1%	n.a.	n.a.	n.a.	7,8%

Źródło: Emitent

** okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.*

*** Spółka definiuje i oblicza rentowność EBIT jako zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** Spółka definiuje i oblicza rentowność brutto jako zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** Spółka definiuje i oblicza rentowność netto jako zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

****** Spółka definiuje i oblicza rentowność aktywów (ROA) jako zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

******* Spółka definiuje i oblicza rentowność kapitałów własnych (ROE) jako zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

Rentowność EBIT Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wyniosła (-19,7%) i była o 8,5 p.p. niższa w porównaniu z 2014 r., na co wpływ miał spadek wyniku z działalności operacyjnej w tym okresie. W 2014 r. rentowność EBIT wzrosła o 3,5 p.p. z poziomu -3,0% w 2013 r. do 0,5%, na co wpływ miał wzrost zysku z działalności operacyjnej w 2014 r. Za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. rentowność EBIT kształtowała się na poziomie 0,1%. Ujemna rentowność w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. była spowodowana głównie niewielką sprzedażą mieszkań w projektach deweloperskich Grupy, których własność została przeniesiona aktem notarialnym, głównie ze względu na małą ilość inwestycji będących w sprzedaży w I połowie 2015 r. oraz step-upów (podwyższenie wartości księgowej wybranych aktywów do poziomu ich aktualnej wartości rynkowej), w efekcie, których cześć marży uzyskanej głównie na projektach deweloperskich takich jak: Golden House, Piłsudskiego 89 i 91, Kniaziewicza 16, Royal Apartments, znalazła się bezpośrednio na kapitałach własnych (na Datę Prospektu na kapitale rezerwowym) z pominięciem skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów. Natomiast zarówno rentowność brutto, jak i netto Grupy w 2014 r. i 2013 r. były ujemne i w 2014 r. wyniosły odpowiednio -0,1% i -0,2%, w 2013 r. -3,1% i -2,8%. Za okres od dnia 26 czerwca do 31 grudnia 2012 r. rentowność brutto wyniosła 0,2%, a rentowność netto 0,1%. Rentowność brutto oraz netto Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wyniosła odpowiednio -23,0% oraz -22,7%, na co wpływ miało odnotowanie straty, zarówno brutto jak i netto w tym okresie.

Rentowność aktywów ROA w 2014 r. Grupy wzrosła o 8,8 p.p. z poziomu -9,2% w 2013 r. do -0,4%. W 2012 r. (od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia) kształtowała się na poziomie 0,4%.

Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów pieniężnych

Polityka w zakresie finansowania działalności została opisana w Rozdziale „*Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej*", podrozdział "*Informacje na temat potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania*". Polityka w zakresie zarządzania środkami pieniężnymi, cele dotyczące sposobu kontrolowania działalności finansowej oraz stosowanie instrumentów finansowych jako zabezpieczenia zostały opisane w notach do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego w tym w szczególności w notach: 30 i 31 oraz w notach do Półrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, w szczególności w notach 34 i 35.

Poniższa tabela zawiera zestawienie przepływów pieniężnych Grupy na dzień 30 czerwca 2015 r., 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	IH 2015	2014	2013	2012*
			(w tys. PLN) (zbadane)	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 766	(1 693)	(120)	11
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 377	(4 541)	(54)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(6 217)	9 006	400	5
Razem przepływy pieniężne netto	**(1 075)**	**2 772**	**226**	**16**

Wyszczególnienie	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	IH 2015	2014	2013	2012*
			(w tys. PLN) (zbadane)	
Środki pieniężne na początek okresu	**3 013**	**242**	**16**	**-**
Środki pieniężne na koniec okresu	**1 938**	**3 014**	**242**	**16**

** okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.*

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Na koniec czerwca 2015 r. Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w wysokości 2.766 tys. PLN, na co wpływ miało przede wszystkim zmniejszenie się stanu należności (o 11.157 tys. PLN), zwiększenie się stanu zapasów (o 4.216 tys. PLN), zmniejszenie się stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek (o 6.408 tys. PLN) oraz zmiana stanu kwot należnych od zamawiających z tytułu kontraktów długoterminowych (o 2.617 tys. PLN). Na koniec 2014 r. Grupa odnotowała ujemne przepływy z działalności operacyjnej w wysokości (-1 693) tys. PLN, na co wpływ miało przede wszystkim zwiększenie się stanu należności (o 2 778 tys. PLN), zwiększenie stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek (o 1 803 tys. PLN), zwiększenie się stanu kwot należnych od zamawiających z tytułu kontraktów długoterminowych (o 1 983 tys. PLN) oraz zmniejszenie się stanu kwot należnych zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych (1 405 tys. PLN). Natomiast na koniec 2013 r. przepływy pieniężne z działalności operacyjnej były ujemne i wyniosły 120 tys. PLN, co było głównie spowodowane zwiększeniem się stanu należności (o 4.612 tys. PLN) oraz zwiększeniem się stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek (o 4 855 tys. PLN). Na koniec 2012 r. przepływy pieniężne z tego samego tytułu wyniosły 11 tys. PLN.

Na koniec czerwca 2015 r. przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej były dodatnie i wyniosły 2.377 tys. PLN, na co wpływ miało przede wszystkim nabycie jednostek zależnych w wysokości 2.147 tys. PLN (w efekcie aportu i2 Grupa sp. z o.o.) oraz otrzymane odsetki w wysokości 1.036 tys. PLN oraz udzielenie pożyczek w wysokości 1.183 tys. PLN. Na koniec 2014 r. i 2013 r. przepływy pieniężne działalności inwestycyjnej były ujemne i wyniosły odpowiednio 4.541 tys. PLN oraz 54 tys. PLN, co było spowodowane przede wszystkim nabyciem pozostałych aktywów finansowych (nabycie obligacji wyemitowanych przez i2 Finanse sp. z o.o.) w wysokości odpowiednio 4.440 tys. PLN na koniec 2014 r. oraz 52 tys. PLN na koniec 2013 r. Grupa nie odnotowała przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej na koniec 2012 r.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej na koniec czerwca 2015 r. były ujemne i wyniosły (- 6.217 tys. PLN), co było spowodowane przede wszystkim spłatą pożyczek i kredytów w wysokości 14.507 tys. PLN oraz wpływami z tytułu ich zaciągnięcia w wysokości 10.164 tys. PLN. Przepływy pieniężne z działalności finansowej na koniec 2014 r. były dodatnie i wyniosły 9 006 tys. PLN, na co wpływ miały głównie wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów w wysokości 14 079 tys. PLN oraz ich spłata w wysokości 5.330 tys. PLN. Na koniec 2013 r. przepływy pieniężne z działalności finansowej były dodatnie i wyniosły 400 tys. PLN, na co składały się wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek oraz kredytów. Na koniec 2012 r. przepływy pieniężne z tego samego tytułu wyniosły 5 tys. PLN.

Stan środków pieniężnych Grupy na koniec czerwca 2015 r., na koniec grudnia w 2014, 2013 i 2012 r. wyniósł odpowiednio 1.938 tys. PLN, 3.014 tys. PLN, 242 tys. PLN, 16 tys. PLN.

Informacje na temat potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania

Szczegółowe informacje na temat bieżących kredytów i pożyczek Grupy znajdują się w rozdziale „*Opis działalności Grupy*" w punkcie „*Istotne umowy*".

Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia w latach 2012–2014 działalność Grupy finansowana była głównie zobowiązaniami krótkoterminowymi, których udział w pasywach ogółem wyniósł odpowiednio 89,1% (tj. 103 tys. PLN) w 2012 r., 102,9% (tj. 5 351 tys. PLN) w 2013 r. oraz 81,8% (tj. 14 982 tys. PLN) w 2014 r. Na koniec czerwca 2015 r. działalność Grupy finansowania była głównie zobowiązaniami długoterminowymi, których udział wyniósł 34,0% w pasywach ogółem (tj. 108,832 tys. PLN).

Potrzeby zaciągnięcia kredytów inwestorskich są związane z realizacją poszczególnych projektów deweloperskich bądź ich etapów. Sezonowość potrzeb kredytowych jest mocno skorelowana z planowanym rozpoczęciem oraz stopniem zaawansowania robót budowlanych przy projektach deweloperskich. Z uwagi na

stosowanie w budownictwie coraz bardziej zaawansowane techniki/technologii oraz ogólne ocieplenie klimatu (coraz łagodniejsze zimy), sezonowość potrzeb kredytowych odgrywa coraz mniejszą rolę. Źródłem spłaty zobowiązań na każdym projekcie deweloperskim są środki pochodzące z sprzedaży lokali na danym projekcie deweloperskim – środki te są przechowywane/gromadzone na rachunkach powierniczych. Na Datę Prospektu Grupa posiadała aktywne następujące umowy kredytowe:

- i2 Development Sp. z o. o. Ogrody Jordanowskie Sp. k. Umowa Kredytowa nr 15/0018 z dnia 06.05.2015 r. z mBankiem Hipotecznym S. A. - kredyt udzielony w wysokości 12 340 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację projektu deweloperskiego „Ogrody Jordanowskie". Kredyt w trakcie wykorzystywania. Data spłaty tego kredytu przypada na 20.02.2019 r.;

- i2 Development Sp. z o. o. Oławska 12 Sp. k. - Umowa kredytowa nr 15/0019 z dnia 16.06.2015 r. z mBankiem Hipotecznym S. A. - kredyt udzielony w wysokości 2 550 tys. EUR z przeznaczeniem na realizację projektu deweloperskiego „Twelve". Kredyt w trakcie wykorzystywania. Data spłaty tego kredytu przypada na 20.06.2032 r. (karencja w spłacie do 20.06.2017 r.);

- i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. - Umowa Kredytowa nr 15/0065 z dnia 29.10.2015 r. z mBankiem Hipotecznym S. A. - kredyt udzielony w wysokości 114 000 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację projektu deweloperskiego „Bulwar Staromiejski". Kredyt w trakcie wykorzystania. Data spłaty tego kredytu przypada na 20.10.2027 r. (spłata części transz musi zostać spłacona nie później niż do 20.10.2021 r.);

- i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k. - kredyt przed uruchomieniem - Umowy Kredytowe: KNO: U0002869967092A KO: U0002869967092B z dnia 11.08.2015 r. z Alior Bank S. A. - kredyt udzielony w wysokości 13 015 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację projektu deweloperskiego „Zodiak III". Kredyt przed uruchomieniem. Data spłaty tego kredytu przypada na 31.10.2017 r.;

- i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k. - Umowy Kredytowe: KI: 22 1020 5226 0000 6196 0153 5095, KO: 60 1020 5226 0000 6202 0524 3011 z dnia 18.11.2015 r. z PKO BP S. A. - kredyt udzielony w wysokości 7 197,8 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację projektu deweloperskiego „Przy Ptasiej". Kredyt przed uruchomieniem. Data spłaty tego kredytu przypada na 28.12.2017 r.;

- Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o. o. - kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 2 000 tys. PLN - Umowa Kredytowa nr 09/070/15/Z/VV z dnia 08.05.2015 r. wraz z późniejszymi zmianami - mBank S. A.;

- Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o. o. - kredyt odnawialny w wysokości 2 000 tys. PLN- Umowa Kredytowa nr 09/073/15/Z/LI z dnia 08.05.2015 r. wraz z późniejszymi zmianami - mBank S. A.

- Poniżej zaprezentowano aktywne kredyty inwestorskie Grupy (otwarte linie kredytowe) oraz wykorzystanie linii kredytowych (stan zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów) w latach 2012-2014 oraz I połowie 2015 r.

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	**Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia**		
Wyszczególnienie	**IH 2015**	**2014**	**2013**	**2012***
Aktywne umowy kredytowe (otwarte linie kredytowe) PLN	33 241	7 000	0	0
Wykorzystane linie kredytowe (stan bilansowy zobowiązań z tytułu udzielonych kredytów)PLN	17 286	5 866	0	0
Aktywne umowy kredytowe (otwarte linie kredytowe)EURO	2 550	0	0	0
Wykorzystane linie kredytowe (stan bilansowy zobowiązań z tytułu udzielonych kredytów)EURO	0	0	0	0

** okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.*

Źródło: Spółka

Grupa dopasowuje wykorzystanie kredytów bankowych do prognozowanych kosztów realizacji projektów deweloperskich. Ewentualne zwiększenie (nadprogramowe) kosztów projektów deweloperskich skutkuje zwróceniem się Grupy do banku kredytującego z wnioskiem o wzrost udzielonego finansowania.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 czerwca 2015 r., na dzień 31 grudnia 2014 roku, na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

30 czerwca 2015 roku	*Na żądanie*	*do 12 miesięcy*	*Od 1 roku do 5 lat*	*Powyżej 5 lat*	*Razem*
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	6 348	68 749	-	75 097
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	11 916	346	-	12 262
	-	18 264	69 095	-	87 359

Źródło: Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

31 grudnia 2014 roku	*Na żądanie*	*do 12 miesięcy*	*Od 1 roku do 5 lat*	*Powyżej 5 lat*	*Razem*
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	5 996	3 307	-	9 303
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	7 285	174	-	7 459
	-	13 281	3 481	-	16 762

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

31 grudnia 2013 roku	*Na żądanie*	*do 12 miesięcy*	*Od 1 roku do 5 lat*	*Powyżej 5 lat*	*Razem*
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	415	-	-	415
Pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	4 638	-	-	4 638
		5 053	-	-	5 053

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

31 grudnia 2012 roku	*Na żądanie*	*do 12 miesięcy*	*Od 1 roku do 5 lat*	*Powyżej 5 lat*	*Razem*
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	102	-	-	102
	-	-	-	-	102

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Zaprezentowana w powyższych tabelach struktura zapadalności zobowiązań finansowych jest istotnie skorelowana z rozwojem działalności Grupy. Nieznaczący poziom zobowiązań finansowych w latach 2012-2013 wynikał z faktu rozpoczęcia działalności Grupy w dniu 26 czerwca 2012 r. Zwiększenie poziomu zobowiązań finansowych w 2014 r. wynikało z wzrostu liczby realizowanych kontraktów budowlanych, a w I połowie 2015 r. z aportu i2 Grupa sp. z o.o.

W Grupie, z uwagi na specyfikę działalności, kredyty są zaciągane przez spółki celowe na realizację konkretnych projektów deweloperskich. Kredyty zaciągane przez spółki celowe zakładają zazwyczaj termin spłaty wynoszący ok. 3 lat od momentu udzielenia kredytu. Poza tym spółki celowe zaciągają również kredyty inwestycyjne przeznaczone tylko na remont, bądź odrestaurowanie budynków, gdzie termin spłaty oscyluje około roku od momentu udzielenia kredytu oraz takie gdzie termin spłaty wynosi ponad 3 lata – zależne od wielkości i złożoności inwestycji.

Przewidywane źródła finansowania Grupy obejmują zarówno kapitały własne, jak również kapitały obce. Grupa planuje finansować swoją główną działalność – kolejne projekty deweloperskie, przy zachowaniu dotychczasowej struktury ich finansowania: 25% kapitały własne, 75% finansowanie zewnętrzne (głównie kredyty bankowe). Szczegóły dotyczące projektów deweloperskich, które Grupa planuje sfinansować: środkami własnymi, środkami pozyskanymi z Oferty oraz kredytami bankowymi zamieszczono w rozdziale „*Wykorzystanie wpływów z Oferty*".

Ograniczenia w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych

W ocenie Zarządu, na Datę Prospektu, poza ograniczeniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów KSH i Ustawy Deweloperskiej (w szczególności obowiązku prowadzenia rozliczeń z nabywcami lokali mieszkalnych za pośrednictwem rachunków powierniczych), ograniczenia w wykorzystaniu zasobów kapitałowych Grupy wynikają z zawartych przez Emitenta oraz spółki z Grupy umów finansowych (w tym również warunków obligacji). Opis zobowiązań ograniczających Grupę w wykorzystaniu części zasobów kapitałowych Grupy wynikających z zawartych umów finansowych znajduje się w rozdziale „*Opis działalności Grupy"* podrozdziale *„Istotne umowy"*.

Oprócz opisanych powyżej oraz ograniczeń dotyczące wypłaty dywidendy (opisanych w Rozdziale „*Dywidenda i polityka w zakresie dywidendy*", podrozdziale „*Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy*"), nie istnieją inne ograniczenia prawne lub gospodarcze w zakresie zdolności spółek z Grupy do transferu środków finansowych.

Elementy polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej i politycznej oraz czynniki, które miały istotny wpływ lub które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć istotny wpływ na działalność operacyjną Grupy

Sytuacja makroekonomiczna Polski

Zdaniem Zarządu na realizację założonych przez Grupę celów strategicznych oraz wpływ na jej działalność będą miały przede wszystkim czynniki makroekonomiczne, niezależne od działań Grupy. Do tych czynników można zaliczyć: wzrost produktu krajowego brutto, poziom stóp procentowych, poziom inflacji, stopa bezrobocia, polityka monetarna i fiskalna państwa, wzrost realnych wynagrodzeń, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań, poziom inwestycji przedsiębiorstw, dostępność kredytów, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego.

Więcej informacji na temat sytuacji makroekonomicznej Polski znajduje się w rozdziale „*Otoczenie rynkowe*".

Polityka rządowa Polski

Implementacja programów wsparcia socjalnego dla osób o niższych zarobkach, tj. programy rządowe: Mieszkanie dla młodych oraz Fundusz mieszkań na wynajem oraz Ustawa Deweloperska, przewidująca m.in. obowiązek zapewnienia ochrony środków nabywcy powierzanych deweloperowi, mogą mieć wpływ na działalność Grupy. Opis otoczenia regulacyjnego Grupy znajduje się w rozdziale „*Otoczenie regulacyjne*", a ryzyko wpływu programów rządowych na Grupę w rozdziale „*Czynniki ryzyka*".

Konkurencja ze strony innych podmiotów

Pozycja rynkowa i rozwój Grupy są uzależnione od nasilenia konkurencji na rynkach, na których działa. Szczegółowy opis ryzyka związanego z nasileniem działań konkurencyjnych ze strony innych podmiotów zawarty jest w rozdziale „*Czynniki ryzyka*".

Sytuacja na rynku pracy

Znaczący wpływ na perspektywy rozwoju Grupy mogą mieć możliwości utrzymania i pozyskania wykwalifikowanych pracowników w przypadku braku siły roboczej bądź zwiększeniem zatrudnienia przez konkurentów Grupy. Ryzyko pracownicze opisane zostało w rozdziale „*Czynniki ryzyka*"

Sytuacja na rynku surowców i materiałów

W związku z realizowanymi projektami budowlanymi Grupa wznosi budynki metodą tradycyjną. Niekorzystne kształtowanie się cen na rynku surowców i materiałów oraz ich dostępność może mieć wpływ na działalność

Grupy, tj. powodować opóźnienia terminu zakończenia projektu deweloperskiego lub też spowodować zmiany w założonych uprzednio kosztach budżetowych realizowanych projektów. Opis ryzyka związanego z niekorzystną sytuacją na rynku surowców zawarty jest w rozdziale „*Czynniki ryzyka*"

Nakłady inwestycyjne

Poniższe tabele przedstawiają wszystkie nakłady inwestycyjne poniesione przez Grupę do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.) a od momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. poniesione przez całą Grupę w poniższych okresach wraz z źródłami finansowania (w tys. PLN, %).

Nakłady inwestycyjne	0d 1 stycznia do Daty Prospektu		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia							
	2016		2015		2014		2013		2012*	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
Aktywa niematerialne	**0**	**0,0%**	**50 658**	**67,1%**	**118**	**2,4%**	**0**	**0%**	**0**	**0,0%**
Rzeczowa aktywa trwałe w tym:	**0**	**0,0%**	**1 1183**	**1,6%**	**401**	**8,1%**	**0**	**0%**	**0**	**0,0%**
- grunty	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0%*	*0*	*0,0%*
- budynki i budowle	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*14*	*3,5%*	*0*	*0%*	*0*	*0,0%*
- urządzenia techniczne i maszyny	*0*	*0,0%*	*60*	*5,1%*	*169*	*42,1%*	*0*	*0%*	*2*	*100,0%*
- środki transportu	*0*	*0,0%*	*1 114*	*94,2%*	*219*	*54,6%*	*0*	*0%*	*0*	*0,0%*
- inne rzeczowe aktywa trwałe	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0%*	*0*	*0,0%*
- środki trwałe w budowie	*0*	*0,0%*	*9*	*0,7%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0%*	*0*	*0,0%*
Inwestycje długoterminowe	**0**	**0,0%**	**23 700**	**31,4%**	**4 444**	**89,5%**	**67**	**100%**	**0**	**0,0%**
- nieruchomości	*0*	*0,0%*	*23 321*	*98,4%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0%*	*0*	*0,0%*
- aktywa finansowe	*0*	*0,0%*	*379*	*1,6%*	*4 444*	*100,0%*	*67*	*100%*	*0*	*0,0%*
Razem	**0**	**0,0%**	**75 541**	**100,0%**	**4 963**	**100,0%**	**67**	**100%**	**2**	**100,0%**

Źródło: Emitent

** za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.*

W tabeli poniżej przedstawiono źródła finansowania nakładów inwestycyjnych Grupy za lata 2015, 2014, 2013, 2012 oraz od 1 stycznia 2016 r. do Daty Prospektu (w tys. PLN, %).

Źródła finansowania nakładów inwestycyjnych w tym:	0d 1 stycznia do Daty Prospektu		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia							
	2016		2015		2014		2013		2012*	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
-środki własne	**0**	**0,0%**	**75 292**	**99,7%**	**4 611**	**92,9%**	**67**	**100,0%**	**2**	**100,0%**
- w tym aport	*0*	*0,0*	*75 186*	*99,6%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0*	*0*	*0,0%*
-środki obce	**0**	**0,0%**	**249**	**0,3%**	**352**	**7,1%**	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**
- obligacje	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- kredyt	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- leasing	*0*	*0,0%*	*249*	*100,0%*	*352*	*100,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Razem	**0**	**0,0%**	**75 541**	**100,0%**	**4 963**	**100,0%**	**67**	**100,0%**	**2**	**100,0%**

Źródło: Emitent

** za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.*

Inwestycje w 2012 r.

W 2012 r. Grupa zakupiła komputer przenośny o wartości 2 tys. PLN. Zakup został sfinansowany środkami własnymi Grupy.

Inwestycje w 2013 r.

W 2013 r. Emitent nabył 50 000 akcji w spółce i2 Development sp. z o.o. P3. S.K.A. od spółki Mizo Investment sp. z o.o. (obecnie i2 Grupa sp. z o.o.) za kwotę 52 tys. PLN, na którą składało się opłacenie podwyższenia kapitałowego spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. (50 tys. PLN) oraz zapłata na rzecz Mizo Investment sp. z o.o. (2 tys. PLN). Inwestycja została sfinansowana środkami własnymi Emitenta.

W 2013 r. w inwestycjach długoterminowych znalazły się również należności w tytułu wykonywania kontraktu budowlanego przez Spółkę R-BUD.

Inwestycje w 2014 r.

W 2014 r. nakłady inwestycyjne wzrosły o 4 897 tys. PLN (7 341,1%) w porównaniu do 2013 r. W 2014 r. nakłady inwestycyjne zostały głównie poniesione na aktywa finansowe.

Aktywa niematerialne:

W związku nabyciem przez Emitenta spółki Chamielec Architekci sp. z o.o., w 2014 r. aktywa niematerialne Grupy na dzień 31 grudnia 2014 r. powiększone zostały o kwotę 118 tys. PLN. Chamielec Architekci sp. z o.o. dokonała zakupu oprogramowania Autodesk oraz AutoCAD. W wyniku zakupu przez Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A. spółki Chamielec Architekci sp. z o.o. powstała wartość firmy spółki Concept sp. z o.o (łącznie za kwotę 118 tys. PLN z czego 4 tys. PLN to wartość firmy, a 114 tys. PLN wartość oprogramowania).

Rzeczowa aktywa trwałe w tym:

Budynki i budowle:

W związku z nabyciem przez Emitenta spółki Chamielec Architekci sp. z o.o., środki trwałe grupy zostały powiększone o kwotę 14 tys. PLN. Chamielec Architekci sp. z o.o. przystosowując biuro na własne potrzeby, sfinansowało budowę sieci teleinformatycznej w biurowcu przy ulicy Szewskiej 8 należącym do spółki WRE Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. o wartości wg. stanu na 31 grudnia 2014 r. 14 tys. PLN.

Urządzenia techniczne i maszyny:

W roku 2014 Emitent nabył sprzęt komputerowy, kserokopiarkę, meble biurowe oraz sprzęt budowlany na łączną kwotę 88 tys. PLN.

W związku nabyciem przez Emitenta spółki Chamielec Architekci sp. z o.o., środki trwałe Grupy zostały powiększone o wartość sprzętu komputerowego oraz drukarki zakupionego przez Chamielec Architekci sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r. w kwocie 81 tys. PLN.

Środki Transportu:

Chamielec Architekci sp. z o.o. zakupiła samochód osobowy za kwotę 219 tys. PLN.

Inwestycje długoterminowe.

Emitent nabył obligacje wyemitowane przez i2 Finanse sp. z o.o. w kwocie 4 440 tys. PLN.

Wyżej wymienione inwestycje zostały sfinansowane głównie środkami własnymi Emitenta (92,9% nakładów inwestycyjnych) oraz w mniejszym stopniu (7,1% nakładów inwestycyjnych) środkami obcymi tzn. leasingiem.

Inwestycje w 2015 r.

Nakłady inwestycyjne poniesione w 2015 r. istotnie wzrosły (w porównaniu do lat wcześniejszych) w efekcie aportu Grupy i2 sp. z o.o. W wyniku tego aportu istotnie zwiększyły się aktywa niematerialne oraz inwestycje długoterminowe.

Aktywa niematerialne:

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowalne sp. z o.o. dokonało zakupu licencji na oprogramowanie MS Dynamics NAV w kwocie 9 tys. PLN.

i2 Development Sp. z o.o. dokonało zakupu licencji na oprogramowanie systemu obiegu dokumentów w kwocie 44 tys. PLN.

W związku z aportem i2 Grupy sp. z o.o. aktywa niematerialne zostały powiększone o 26 200 tys. PLN. Na kwotę tą składała się wycena znaku towarowego oraz licencje komputerowe będące w posiadaniu:

- i2 Finanse sp. z o.o. – oprogramowanie MS Dynamics NAV;
- i2 Grupa sp. z o.o. – oprogramowanie MS Dynamics NAV;
- i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A. – znak towarowy.

Grupa przyjęła metodę przejęcia dla rozliczenia transakcji połączenia jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą, o której mowa w MSSF 3. W przypadku takich połączeń jedna z łączących się jednostek jest identyfikowana jako jednostka przejmująca. W dniu przejęcia jednostka przejmująca ujmuje, osobno od wartości firmy, możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa, przejęte zobowiązania oraz udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej. Jednostka przejmująca wycenia możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i przejęte zobowiązania w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Zgodnie z MSSF 3 paragraf 32 różnica pomiędzy ceną nabycia a zidentyfikowanymi aktywami netto jest ujmowana jako wartość firmy lub zysk z okazyjnego nabycia. Wartość firmy są to pewne aktywa niematerialne, których nie można wyodrębnić w jednostce przejmowanej ani wycenić w sposób wiarygodny, z uwagi na ich charakter. Wartości ujęte w tej pozycji obejmują efekt synergii uzyskanej po połączeniu, dywersyfikację działalności poprzez zgromadzenie w jednej grupie kapitałowej głównego wykonawcy, architektów i projektów deweloperskich co efektywnie przyczynia się do lepszej kontroli nad pełnym procesem budowlanym i do zmniejszenia ryzyka w zakresie ewentualnych skarg. W wyniku zakupu przez i2 Development S.A. spółki i2 Grupa sp. z o.o. powstała wartość firmy w wysokości 50 554 tys. PLN. Wartość firmy w kwocie 50 554 tys. PLN powstała w wyniku różnicy pomiędzy wartością wyemitowanych udziałów w i2 Grupa sp. z o.o. w kwocie 185 600 tys. PLN a wartością zidentyfikowanych nabytych aktywów i przejętych zobowiązań oraz ujęcia rezerwy z tytułu podatku odroczonego na różnicy pomiędzy wartością księgową a godziwą rozpoznanych aktywów w kwocie ogółem 135 100 tys. PLN.

Emitent oświadcza, że na wartość udziałów spółki i2 Grupa sp. z o.o. wniesionych jako wkład niepieniężny w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego, opisanego w Rozdziale „Ogólne informacje o Grupie – Kapitał zakładowy – Zmiany kapitału zakładowego", składała się między innymi wartość firmy o wartości ok. 50 mln PLN. Wartość firmy w kwocie 26,1 mln zł wynikała bezpośrednio z wyceny przedsiębiorstwa dokonanej metodą przychodową. Pozostała wartość w kwocie 24,4 mln zł wynikała z księgowego rozliczenia nabycia i2 Grupa sp. z o.o. i była związana z powstaniem utworzeniem rezerwy na podatek odroczony na różnicy pomiędzy wartością księgową a podatkową aktywów i pasywów wycenionych do wartości godziwej na dzień objęcia kontroli. Zgodnie z MSR 12 „Podatek dochodowy" i MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych" jednostka gospodarcza ujmuje wszystkie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub tworzy rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jako możliwy do zidentyfikowania na datę przejęcia składnik aktywów i zobowiązań. W rezultacie utworzone aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wpływają na kalkulację wartości firmy.

Ponadto należy podkreślić, że stosownie do wymagań określonych w Kodeksie Spółek Handlowych w odniesieniu do wartości godziwej udziałów będących przedmiotem wkładu niepieniężnego niezależny biegły rewident wydał w dniu 16 kwietnia 2015 r. opinię. W opinii biegłego rewidenta, łączna wartość wkładów niepieniężnych wyniosła 185.606.000 PLN i odzwierciedla ich wartość godziwą, a w szczególności odpowiadała co najmniej wartości nominalnej akcji imiennych obejmowanych w zamian za wniesione wkłady.

Wobec powyższego zostały spełnione wymagania określone w stosunku do wyceny wkładu niepieniężnego. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 13 maja 2015 r. Z tego też powodu w ocenie Emitenta oraz głównych akcjonariuszy Emitenta i i2 Grupa sp. z o.o. podwyższenie i wycena wnoszonego wkładu niepieniężnego została dokonana zgodnie z prawem.

Przed dokonaniem aportu i2 Grupa sp. z o.o. została w dniu 7 kwietnia 2015 r. przygotowana analiza wyceny wkładu niepieniężnego przez P.P.B i N. „PROJNORM" Sp. z o.o. – niezależnego rzeczoznawcę. Wycena przeprowadzona została przy wykorzystaniu metody majątkowej. Wartość w tej metodzie określa się jako różnicę pomiędzy sumą aktywów i zobowiązań.

Rzeczowa aktywa trwałe w tym:

Urządzenia techniczne i maszyny:

W wyniku aportu i2 Grupy sp. z o.o. urządzenia techniczne i maszyny zostały powiększone o 15 tys. PLN:

- sprzęt komputerowy należący do spółki i2 Development sp. z o.o.
- sprzęt komputerowy i serwer należący do spółki i2 Finanse sp. z o.o.
- sprzęt komputerowy należący do spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k

Ponadto Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowalne sp. z o.o. zakupiła maszynę do wdmuchiwania wełny mineralnej za kwotę 18 tys. PLN.

Spółka Chamielec Architekci sp. z o.o. zakupiła sprzęt komputerowy za kwotę 13 tys. PLN.

Spółka i2 Development Sp. z o.o. zakupiła serwer do obsługi obiegu dokumentów za kwotę 10 tys. PLN oraz sprzęt komputerowy za kwotę 4 tys. PLN.

Środki transportu:

W związku z aportem i2 Grupy sp. z o.o. środki transportu powiększone zostały samochody osobowe o wartości 865 tys. PLN.

Ponadto Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowalne sp. z o.o. nabyła samochód osobowy wraz ze składką ubezpieczeniową w kwocie 249 tys. PLN.

Środki trwałe w budowie:

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowalne sp. z o.o. zakupiło kontener biurowy za kwotę 9 tys. PLN.

Inwestycje długoterminowe:

W związku z aportem i2 Grupy sp. o.o. inwestycje długoterminowe zostały powiększone o pożyczki udzielone przez i2 Finanse sp. z o.o., podmiotom spoza Grupy o wartości 379 tys. PLN:

- WRE Projekt sp. z o.o. Dubois sp.k.
- WRE Projekt sp. z o.o. Stawowa sp.k.
- WRE Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.
- WRE Projekt sp. z o.o. Zodiak II sp.k.
- WRE Projekt sp. z o.o. Piłsudskiego 83-97 sp.k.
- WRE Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.
- WRE Projekt sp. z o.o. Bieńkowice sp.k.

- osobom prywatnym (pracownicy Grupy, którzy zaciągnęli pożyczki od i2 Finanse sp. z o.o.).

Ponadto również w wyniku aportu i2 Grupy sp. z o.o. w inwestycjach długoterminowych wykazany został w wartości godziwej biurowiec przy ulicy Powstańców Śląskich tzn. 23 321 tys. PLN.

Większość wyżej wymienionych inwestycji związana była z aportem i2 Grupy sp. z o.o. (99,7% nakładów) oraz w mniejszym stopniu z finansowaniem inwestycji (0,3% nakładów inwestycyjnych) środkami własnymi i obcymi tzn. leasingiem.

Inwestycje do Daty Prospektu

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do Daty Prospektu Grupa nie poniosła żadnych nakładów inwestycyjnych.

Obecnie prowadzone inwestycje Grupy

Na Datę Prospektu Grupa nie prowadzi inwestycji.

Główne inwestycje w przyszłości, co do których Zarząd podjął wiążące zobowiązania

Emitent planuje uruchomienie projektu deweloperskiego „Powstańców Śląskich". Nieruchomość położona jest przy głównej arterii wylotowej z Wrocławia na południe. Na Datę Prospektu na działce budowlanej znajduje się biurowiec (wykazany w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 23 321 tys. PLN w wyniku aportu i2 Grupy sp. z o.o.). Projekt deweloperski zakłada wyburzenie obecnego biurowca i budowę 15-kondygnacyjnego budynku biurowego (PUU ok. 9 169 m^2) oraz garażu podziemnego (170 miejsc postojowych) na gruncie należącym do i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. Planowany termin zakończenia budowy to III kw. 2018 r. Zarząd Emitenta podjął wiążące zobowiązanie związane z tym projektem deweloperskim, polegające na podpisaniu w dniu 2 lutego 2015 r. umowy z Chamielec Archtekci na przygotowanie projektu architektoniczno – budowalnego. Na Datę Prospektu projekt uzyskał pozwolenie na budowę. Emitent planuje sfinansować powyższy projekt deweloperski przy zachowaniu następującej struktury ich finansowania: 25% wkład własny, 75% kredyt bankowy.

Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży za okres od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty prospektu oraz dokumenty, związane z tymi tendencjami.

Identyfikując preferencje klientów oraz biorąc pod uwagę czynniki makroekonomiczne (niskie stopy procentowe) Emitent zauważa wyraźne zainteresowanie nieruchomościami inwestycyjnymi o mniejszym metrażu, do 50 m^2, zlokalizowanych w ścisłym centrum miasta. W związku z powyższym znaczna część oferty Emitenta to mieszkania 1-2 pokojowe. Dodatkowo oferta cenowa jest skalkulowana w taki sposób, aby uwzględniając obecnie niskie stopy procentowe zapewnić klientom inwestycyjnym odpowiednią stopę zwrotu z najmu, a Emitentowi stopę zwrotu z inwestycji. Powyższe tendencje wpisują się w strategię Spółki, która konsekwentnie poszukuje grunty w centrum miasta oraz gdzie realizuje inwestycje.

Od daty zakończenia ostatniego sprawozdania finansowego do Daty Prospektu Emitent identyfikuje następujące tendencje w obszarach:

Sprzedaż

Grupa przewiduje, iż do końca roku obrotowego sprzedaż mieszkań wzrośnie w stosunku do analogicznego okresu w 2015 r., w związku z wprowadzeniem do oferty nowych projektów deweloperskich.

Ceny

W analizowanym okresie ceny mieszkań są na stabilnych poziomach od początku 2015 r.

Produkcja i zapasy

Poziom zapasów, produkcji w toku oraz produkcji jest uzależniona od skali prowadzonych inwestycji Grupy. Od dnia 30.06.2015 r. do daty prospektu Grupa rozpoczęła lub kontynuowała następujące projekty deweloperskie:

Pomorska 44, The Avenue, Bulwar Staromiejski (kompleks mieszkalno-usługowy składający się z 14 projektów deweloperskich), Ogrody Jordanowskie, Twelve, Zodiak III, Przy Ptasiej, Piękna 58.

W dniu 28 sierpnia 2015 r. Grupa zakupiła grunt w projekcie Księcia Witolda w cenie nabycia netto 10 342 tys. PLN.

W dniu 01 września 2015 r. Grupa podpisała wstępną umowę kupna gruntu przy ulicy Ibn Siny Awicenny, na którym planuje realizację projektu Ogrody Jordanowskie Etap II w cenie nabycia netto 10 000 tys. PLN.

W dniu 20 października 2015 r. została podpisana umowa sprzedaży gruntu przy ul. Pięknej – cena sprzedaży netto wynosi 3 800 tys. PLN.

W dniu 31 grudnia 2015 r. Grupa zakupiła grunt w projekcie Śrutowa w cenie nabycia netto 1 324 tys. PLN.

W związku z powyższym, w miarę postępowania prac budowlanych oraz zakupy gruntów będą wpływać na wzrost pozycji produkcja w toku lub wyroby gotowe w aktywach obrotowych. Natomiast oddawanie mieszkań w projektach zakończonych będzie wpływać na zmniejszenie się aktywów obrotowych Grupy.

Koszty

W zakresie kosztowym biorąc pod uwagę czynniki makroekonomiczne (deflację) Emitent nie zauważa wzrostu kosztów usług budowalnych wykonywanych przez podwykonawców oraz wzrostu cen materiałów budowlanych w okresie od 30.06.2015 r. do Daty Prospektu. Dodatkowo intencją przedsiębiorstwa budowlanego jest utrzymywanie długofalowych relacji ze sprawdzonymi kontrahentami w zakresie zakupu materiałów budowlanych, a także podwykonawcami przez co możliwe jest dokładniejsze oszacowanie przyszłych kosztów nowych projektów oraz osiągnięcie efektu synergii kosztowej, poprzez kumulacje zamówień na obsługę większej liczby inwestycji, przez co Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. otrzymuje rabaty oraz upusty roczne od dostawców materiałów budowlanych.

Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Spółki, przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego oraz dokumenty, związane z tymi tendencjami.

Najistotniejsze tendencje, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na perspektywy Emitenta i jego Grupy:

- Sprzedaż lokali: w ocenie Emitenta sytuacja na rynku nieruchomości systematycznie się poprawia. Z roku na rok prognozuje się coraz to większą ilość realizowanych inwestycji oraz sprzedaży lokali. Grupa oczekuje utrzymania się tendencji wzrostowej sprzedaży w 2016 r.

- Ceny lokali mieszkalnych: w ostatnim czasie Zarząd Emitenta dostrzega tendencję lekkiego wzrostu cen lokali mieszkalnych Grupy (zarówno ofertowych, jak i transakcyjnych), co wynika zarówno z ogólnej tendencji na rynku wrocławskim, jak i dopasowanej do aktualnego popytu oferty Grupy. W opinii Emitenta tendencja wzrostu cen lokali powinna utrzymać się na w 2016 r. jak i w kolejnych latach.

- Oprocentowanie kredytów: niskie stopy procentowe oraz marże kredytowe pozytywnie wpływały na sprzedaż lokali mieszkalnych oraz usługowych. Jednak na rynku finansowym w ciągu najbliższych lat spodziewany jest wzrost stóp procentowych, a obecnie już odnotowano wzrost marż kredytowych w niektórych bankach, co może negatywnie wpłynąć na sprzedaż lokali. Oczekuje się utrzymania tendencji wzrostowej w 2016 r. oprocentowania kredytów hipotecznych – wzrost marż może być spowodowany m.in. wprowadzeniem dodatkowego opodatkowania banków tzw. podatku bankowego.

- Tendencje popytowe: Zarząd Emitenta odnotowuje w ostatnim czasie tendencję związaną ze wzrostem popytu na lokale mieszkalne o większej liczbie pokoi, w szczególności mieszkania 3-pokojowe o relatywnie niewielkim metrażu – ok. 50 m^2, ale także mieszkania 4-pokojowe o pow. ok. 85 m_2, co w opinii Zarządu Emitenta jest podyktowane deficytem na rynku wrocławskim tego typu mieszkań o podwyższonym standardzie, znajdujących się w centrum Wrocławia bądź w jego obrębie. Jednak póki co dalej najpopularniejsze są kawalerki oraz mieszkania 2-pokojowe. Emitent prognozuje, że tendencja popytowa na mieszkania 3 i 4-pokojowe może być spadkowa w 2016 r. z racji ewentualnego wzrostu oprocentowania kredytów hipotecznych (opisanego powyżej).

Demografia: Wrocław w ostatnich latach cechuje dopływ wysoko wykwalifikowanych młodych ludzi z dobrym statusem majątkowym oraz studentów, którzy po zakończeniu edukacji osiedlają się w mieście. Wpływa to zdecydowanie na ciągły rozrost rynku nieruchomości, w szczególności w tych segmentach rynkowych, którym dedykowana jest oferta Grupy. Oczekuje się, że tendencja dot. demografii we Wrocławiu będzie wzrostowa w 2016 r. jak i kolejnych latach.

Ponadto na działalność Grupy wywierają i w przyszłości w dalszym ciągu będą wywierały wpływ czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną, polityką gospodarczą, fiskalną i monetarną oraz otoczeniem prawnym. Ryzyka związane z tymi obszarami zostały opisane w rozdziale „*Czynniki ryzyka*", a do głównych z nich Emitent zalicza „*Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej*" (tj. m.in. dostępności kredytów hipotecznych) oraz „*Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań*" (tj. możliwy brak w przyszłości rządowych programów wspierających nabywanie mieszkań)..

Zdarzenia po dacie zakończenia ostatniego okresu obrotowego

Od dnia 1 stycznia 2015 r. do Daty Prospektu nie wystąpiły znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub pozycji handlowej Grupy, z wyjątkiem aportu i2 Grupa sp. z o.o. oraz umorzenia 17.801.100 akcji imiennych serii A Spółki, szczegółowo opisanych w rozdziale *„Ogólne informacje o Grupie"* punkt *„Kapitał zakładowy", podpunkt „Zmiany kapitału zakładowego"*.

W dniu 9 lutego 2016 r. nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki i2 Grupa sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki w spółkę komandytową pod firmą i2 Development spółka akcyjna i2 Grupa spółka komandytowa. Rejestracja przekształcenia nastąpiła w dniu 16 marca 2016 r.

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej i2 Grupa sp. z o.o. i podmiotów od niej zależnych

i2 Grupa sp. z o.o.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Grupa Sp. z o.o. dokonano w oparciu o jednostkowe roczne sprawozdania finansowe za lata 2012-2014, które zostały sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostały poddane badaniu przez biegłego rewidenta.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Grupa sp. z o.o. za lata 2014, 2013, 2012 (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	2013	2012
		(w tys. PLN) (niezbadane)	
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**1 354**	**343**	**1 433**
Koszty działalności operacyjnej	**1 281**	**574**	**1 710**
Amortyzacja	457	307	34
Zużycie materiałów i energii	30	43	102
Usługi obce	99	145	1 476
Podatki i opłaty	5	13	19
Wynagrodzenia	512	-	1
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	110	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	68	66	78
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**73**	**(232)**	**(277)**
Pozostałe przychody operacyjne	109	9	42
Pozostałe koszty operacyjne	2	116	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**180**	**(339)**	**(235)**
Przychody finansowe	208	424	1 595

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	2013	2012
		(w tys. PLN) (niezbadane)	
Koszty finansowe	474	1 567	232
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**(86)**	**(1 482)**	**1 128**
Zysk/(strata) brutto	**(86)**	**(1 482)**	**1 128**
Podatek dochodowy	(173)	(271)	271
Zysk/(strata) netto	**87**	**(1 211)**	**857**

Źródło: Emitent

W latach 2012 – 2013 i2 Grupa sp. z o.o. świadczyła usługi reklamowe oraz doradcze dla spółek z Grupy i2 Grup. Ponadto świadczyła usługi najmu nieruchomości dla spółek z Grupy i2 Grupa oraz podmiotów spoza Grupy i2 Grupa. Z kolei w 2014 r. i2 Grupa sp. z o.o. świadczyła usługi administracyjno-biurowe, najmu nieruchomości i doradcze dla podmiotów z Grupy i2 Grupa oraz podmiotów spoza Grupy i2 Grupa. Łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i2 Grupa sp. z o.o. w analizowanym okresie wykazywały zmienność. Łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i2 Grupa sp. z o.o. w analizowanym okresie wykazywały zmienność Przychody netto i2 Grupa sp. z o.o. w 2014 r. wzrosły o 295,0% (tj. o 1 011 tys. PLN) z poziomu 343 tys. PLN w 2013 r. do 1 354 tys. PLN w 2014 r. Natomiast w 2012 r. przychody netto wynosiły 1 433 tys. PLN. Powodem powyższej zmienności była zmiana rodzaju prowadzonych usług. Koszty działalności operacyjnej w 2014 r. wzrosły o 123,0% (tj. o 706 tys.) z poziomu 574 tys. PLN do 1 281 tys. PLN). Powodem wzrostu kosztów operacyjnych w 2014 r. był wzrost amortyzacji o 48,8% (tj. 150 tys. PLN) spowodowany amortyzacją dwóch samochodów o łącznej wartości początkowej 1 100 tys. PLN. oraz pojawienie się z powodu zatrudnienia pracowników w firmie pozycji kosztowych takich jak: wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, które wcześniej nie występowały. W 2012 r. koszty działalności operacyjnej wyniosły 1 710 tys. PLN. W 2013 r. koszty działalności operacyjnej spadły o 66,4% (tj. 1 135 tys. PLN). Powodem spadku wyżej wymienionych kosztów był głównie spadek usług obcych o 1 330 tys. PLN wynikający z wyżej wymienionej zmiany profilu działalności.

Największy udział w kosztach operacyjnych w 2014 r. miały wynagrodzenia (40,0%) oraz amortyzacja (35,7%). W 2013 r. największymi pozycjami kosztowymi były amortyzacja (53,5% kosztów operacyjnych) oraz usługi obce (25,3% kosztów operacyjnych). W 2012 r. głównym składnikiem kosztów operacyjnych były usługi obce (86,3% kosztów operacyjnych).

Pozostałe przychody operacyjne wzrosły z 9 tys. PLN w 2013 r. do 109 tys. PLN w 2014 r. w wyniku sprzedaży lokalizatora internetowego, oprogramowania oraz uzgodnień sald za wcześniejsze lata obrotowe. W 2012 r. pozostałe przychody operacyjne wyniosły 42 tys. PLN. Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w 2013 roku 116 tys. PLN oraz 2 tys. PLN w 2014 r. Wysoka wartość pozostałych kosztów operacyjnych w 2013 roku spowodowana była tworzeniem odpisów na należności.W 2012 r. nie poniesiono pozostałych kosztów operacyjnych. W efekcie opisanych powyżej czynników zysk z działalności operacyjnej (EBIT) w 2014 r. wyniósł 180 tys. PLN i był wyższy o 519 tys. PLN w stosunku do straty w 2013 r. w wysokości 339 tys. PLN. Natomiast w 2012 r. i2 Grupa sp. z o.o. zanotowała stratę z działalności operacyjnej na poziomie 235 tys. PLN.

Przychody finansowe w 2013 r. wyniosły 424 tys. PLN, a kwotę tą stanowiły: korekty odsetek od pożyczek z lat poprzednich (w wysokości 329 tys. PLN) oraz odsetki od pożyczek bieżących (w wysokości 95 tys. PLN), a w 2014 r. spadły do poziomu 208 tys. PLN, gdzie kwotę tą stanowiły również odsetki od pożyczek bieżących oraz otrzymana dywidenda od komplementariusza i2 Development Sp. z o. o. (w wysokości 97 tys. PLN). W 2012 r. przychody finansowe były najwyższe w analizowanym okresie i wyniosły 1 595 tys. PLN w efekcie wyceny udziałów, których właścicielem była Grupa i2 Grupa. Z kolei koszty finansowe były najwyższe w 2013 r. (z analizowanego okresu) i wyniosły 1 567 tys. PLN (w wyniku wyceny udziałów, których właścicielem była Grupa i2 Grupa). W 2014 r. koszty finansowe wynosiły 474 tys. PLN, a kwotę tą stanowiły odsetki od pożyczek. W 2012 r. koszty finansowe wyniosły 232 tys. PLN.

W rezultacie powyżej opisanych czynników i2 Grupa sp. z o.o. osiągnęła zysk netto w 2014 r. w wysokości 87 tys. PLN, który był wyższy o 1 298 tys. PLN w stosunku do straty netto osiągniętej w 2013 r. w wysokości 1 211 tys. PLN. Natomiast w 2012 r. i2 Grupa sp. z o.o. odnotowała zysk netto w wysokości 857 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Grupa sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia			Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
		(w tys. PLN) (niezbadane)			(struktura %) (niezbadane)	
Aktywa trwałe	**1 823**	**5 871**	**3 826**	**36,5%**	**83,7%**	**51,9%**
Wartości niematerialne i prawne	-	1 471	-	0,0%	21,0%	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 061	2 240	2 290	21,2%	31,9%	31,0%
Należności długoterminowe	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Inwestycje długoterminowe	507	2 160	1 505	10,2%	30,8%	20,4%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	255	-	32	5,1%	0,0%	0,4%
Aktywa obrotowe	**3 172**	**1 146**	**3 550**	**63,5%**	**16,3%**	**48,1%**
Zapasy	8	457	-	0,2%	6,5%	0,0%
Należności krótkoterminowe	953	394	1 274	19,1%	5,6%	17,3%
Inwestycje krótkoterminowe	2 202	178	2 047	44,1%	2,5%	27,7%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10	116	230	0,2%	1,7%	3,1%
SUMA AKTYWÓW	**4 995**	**7 016**	**7 377**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na koniec 2014 r. suma bilansowa i2 Grupa sp. z o.o. osiągnęła poziom 4 995 tys. PLN, co oznacza spadek o 2 021 tys. PLN w porównaniu ze stanem na koniec 2013 r. Na koniec 2013 r. suma bilansowa spadła do 7 016 tys. PLN z 7 377 tys. PLN na koniec 2012 r. (spadek o 360 tys. PLN).

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 36,5% (w wysokości 1 823 tys. PLN) oraz 63,5% (w wysokości 3 172 tys. PLN). W strukturze aktywów trwałych największy udział posiadają rzeczowe aktywa trwałe (21,2% udział w aktywach ogółem). Natomiast na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ mają inwestycje krótkoterminowe (44,1% udział w aktywach ogółem).

Na koniec 2013 r. udział aktywów trwałych w aktywach ogółem wyniósł 83,7% a aktywów obrotowych 16,3%. W strukturze aktywów trwałych największy udział posiadały rzeczowe aktywa trwałe (31,9% udział w aktywach ogółem) oraz inwestycje długoterminowe (30,8% udział w aktywach ogółem). Na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ miały zapasy (6,5% udział w aktywach ogółem).

Na koniec 2012 r. udział aktywów trwałych w aktywach ogółem wyniósł 51,9% a aktywów obrotowych 48,1%. W strukturze aktywów trwałych największy udział posiadały rzeczowe aktywa trwałe (31,0% udział w aktywach ogółem) oraz inwestycje długoterminowe (20,4% udział w aktywach ogółem). Na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ miały inwestycje krótkoterminowe (27,7% udział w aktywach ogółem).

Aktywa trwałe na koniec 2014 r. spadły o 4 047 tys. PLN (tj. 68,9%) o z poziomu 5 871 tys. PLN na koniec 2013 r. do 1 823 tys. PLN, co było spowodowane:

- spadkiem inwestycji długoterminowych o 1 653 tys. PLN w efekcie reklasyfikacji na inwestycje krótkoterminowe,
- spadkiem wartości niematerialnych i prawnych o 1 471 tys. PLN wynikającym z głównie ze sprzedaży oprogramowania komputerowego o wartości 1 710 tys. PLN oraz
- rzeczowych aktywów trwałych o 1 179 tys. PLN (na skutek sprzedaży budynku wraz z gruntem o łącznej wartości 2 196 tys. PLN w tym okresie).

Wartość aktywów trwałych na koniec 2013 r. wyniosła 5 871 tys. PLN i była wyższa o 2 044 tys. PLN (tj. o 53,4%) wobec stanu na koniec 2012 r. Tak istotny wzrost aktywów trwałych na koniec 2013 r. był spowodowany przede wzrostem wartości niematerialnych i prawnych o 1 471 tys. PLN oraz inwestycji długoterminowych o 656 tys. PLN. Wzrost wartości niematerialnych i prawnych wynikał z nabycia oprogramowania komputerowego o wartości 1 710 tys. PLN a wzrost inwestycji długoterminowych był efektem ich reklasyfikacji z inwestycji krótkoterminowych. w wysokości 2 110 tys. PLN.

Aktywa obrotowe na koniec 2014 r. kształtowały się na poziomie 3 172 tys. PLN i były wyższe o 2 026 tys. PLN (tj. o 176,8%) wobec stanu na koniec 2013 r. w wysokości 1 146 tys. PLN. Tak istotny wzrost aktywów obrotowych na koniec 2014 r. był spowodowany przede wszystkim reklasyfikacją pożyczek z długoterminowych na krótkoterminowe w wysokości 2 194 tys. PLN. Wartość aktywów obrotowych na koniec 2013 r. wyniosła 1 146 tys. PLN i była niższa o 2 404 tys. PLN (tj. o 67,7%) wobec stanu na koniec 2012 r. Powodem spadku aktywów obrotowych był spadek inwestycji krótkoterminowych o 1 868 tys. PLN (tj. o 91,3%) wynikający z reklasyfikacji z inwestycji krótkoterminowych na inwestycje długoterminowe w wysokości 2 014 tys. PLN oraz spadku należności krótkoterminowych o 897 tys. PLN głownie od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w efekcie uregulowania przez kontrahentów należności.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Grupa sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia			Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012
	(w tys. PLN) (niezbadane)			(struktura %) (niezbadane)		
Kapitał (fundusz) własny	**277**	**783**	**1 731**	**5,5%**	**11,2%**	**23,5%**
Kapitał (fundusz) podstawowy	273	273	10	5,5%	3,9%	0,1%
Kapitał (fundusz) zapasowy	857	857	-	17,2%	12,2%	0,0%
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	895	895	895	17,9%	12,8%	12,1%
Zyski (strata) z lat ubiegłych	(1 835)	(31)	(31)	-36,7%	-0,4%	-0,4%
Zysk (strata) netto	87	(1 211)	857	1,7%	-17,3%	11,6%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**4 718**	**6 233**	**5 646**	**94,5%**	**88,8%**	**76,5%**
Rezerwy na zobowiązania	82	-	303	1,6%	0,0%	4,1%
Zobowiązania długoterminowe	3 869	6 152	-	77,4%	87,7%	0,0%
Wobec jednostek powiązanych	3 688	-	-	73,8%	0,0%	0,0%
Wobec pozostałych jednostek	181	6 152	-	3,6%	87,7%	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	767	81	5 343	15,4%	1,2%	72,4%
Wobec jednostek powiązanych	22	-	-	0,4%	0,0%	0,0%
Wobec pozostałych jednostek	745	81	5 343	14,9%	1,2%	72,4%
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
SUMA PASYWÓW	**4 995**	**7 016**	**7 377**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Grupa sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła 277 tys. PLN i była niższa o 506 tys. PLN (tj. o 64,6%) od stanu na koniec 2013 r. Spadek kapitałów własnych wynikał głównie ze straty ze straty z lat ubiegłych, która wyniosła 1 835 tys. PLN. Kapitały własne na koniec 2013 r. spadły z 1 731 tys. PLN na koniec 2012 r. do 783 tys. PLN tj. o 54,8%). Głównym powodem spadku kapitałów własnych w tym okresie była strata netto w wysokości (1 211 tys. PLN).

Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 4 718 tys. PLN i była niższa o 1 515 tys. PLN (tj. o 24,3%) w porównaniu ze stanem na koniec 2013 r. Spadek ten był spowodowany przede wszystkim spadkiem zobowiązań długoterminowych z 6 152 tys. PLN na koniec 2013 r. do 3 869 tys. PLN ma na koniec 2014 r. (tj. spadek o 37,1%). Spadek zobowiązań długoterminowych wynikał z częściowej spłaty otrzymanych pożyczek i należnych odsetek w kwocie 2 464 tys. PLN.

Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2013 r. wyniosła 6 233 tys. PLN i była wyższa o 588 tys. PLN (tj. o 10,4%) w porównaniu ze stanem na koniec 2012 r. Wzrost ten był spowodowany przede

wszystkim wzrostem zobowiązań długoterminowych z 0 tys. PLN na koniec 2012 r. do 6 152 tys. PLN na koniec 2013 r. przy jednoczesnym spadku zobowiązań krótkoterminowych. (z 5 343 tys. PLN na koniec 2012 r. do 81 tys. PLN na koniec 2013 r.), spowodowanym głównie spadkiem kredytów i pożyczek o 3 952 tys. PLN oraz spadkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 1 361 tys. PLN w wyniku reklasyfikacji pożyczek z zobowiązań krótkoterminowych na długie.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Grupa sp. z o.o. za lata 2014, 2013, 2012.

	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	**2013**	**2012**
		(niezbadane)	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	0,9	0,9	0,7
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	16,7	8,0	3,1
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	2,3	1,2	0,5
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,2	0,0	0,7
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	0,8	0,9	0,0

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia w latach 2012- 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wahał się od 0,7 do 0,9. Natomiast wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych w latach 2012-2014 wynosił od 3,1 do 16,7. Wzrost wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych w 2014 r. wynikał ze spadku kapitałów własnych spowodowanych stratą z lat ubiegłych.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 0,2 i był o 0,2 wyższy w porównaniu do poziomu na koniec 2013 r., co było spowodowane dynamiką wzrostu zadłużenia krótkoterminowego, przy jednoczesnym spadku pasywów ogółem. Wskaźnik ten spadł z 0,7 na koniec 2012 r. do 0,0 na koniec 2013 r., w efekcie istotnego spadku zadłużenia krótkoterminowego

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kształtował się w latach 2013-2014 na poziomie 0,8-0,9 i wzrósł z 0,0 na koniec 2012 r. (w wyniku większej dynamiki wzrostu zobowiązań długoterminowych niż pasywów ogółem).

Wskaźnik pokrycia zobowiązań, pokazujący zdolność i2 Grupa sp. z o.o. do obsługi zadłużenia systematycznie rósł z 0,5 na koniec 2012 r. do 1,2 na koniec 2013 r. oraz 2,3 na koniec 2014 r. Wzrost był spowodowany wzrostem zobowiązań długoterminowych przy jednoczesnym spadku aktywów trwałych w 2014 r.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Grupa sp. o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r.

	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	**2013**	**2012**
		(niezbadane)	
Wskaźnik bieżącej płynności*	4,13	14,08	0,66
Wskaźnik wysokiej płynności**	4,12	8,47	0,66
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,01	2,19	0,01

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł 0,66 na koniec 2012 r., 14,08 na koniec 2013 r. oraz 4,13 na koniec 2014 r. Kolejny wskaźnik obrazujący zdolność i2 Grupa sp. z o.o. do obsługi zobowiązań krótkoterminowych tzn. wskaźnik wysokiej płynności wyniósł 0,66 na koniec 2012 r., 8,47 na koniec 2013 r. oraz 4,12 na koniec 2014 r. Wysokie wyżej wymienione wskaźniki w latach 2013 -2014 r. wynikały z niskiego poziomu zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik podwyższonej płynności na koniec 2014 r. spadł do poziomu 0,01 w porównaniu do poziomu na koniec 2013 r. (2,19). Wzrost wskaźnika podwyższonej płynności na koniec 2013 r. wynikał ze wzrostu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Na koniec 2012 r. wyżej wymieniony wskaźnik kształtował się na tym samym poziomie co na koniec 2014 r.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Grupa sp. z o.o. za lata 2014, 2013, 2012 (w %).

	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	**2013**	**2012**
		(niezbadane)	
Rentowność EBIT*	13,3%	-98,9%	-16,4%
Rentowność brutto**	-6,3%	-432,3%	78,8%
Rentowność netto***	6,4%	-353,2%	59,8%
Rentowność aktywów (ROA)****	1,7%	-17,3%	11,6%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	31,3%	-154,6%	49,5%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W 2014 r. rentowność EBIT i2 Grupa sp. z o.o. wzrosła z poziomu -98,9% w 2013 r. do 13,3% na co wpływ miał wzrost zysku z działalności operacyjnej w 2014 r. W 2012 r. rentowność EBIT była ujemna i wynosiła -16,4%, z uwagi na poniesioną stratę z działalności operacyjnej.

Natomiast rentowność brutto i2 Grupa sp. z o.o. w 2014 r. i 2013 r. była ujemna i w 2014 r. wyniosła -6,3% i -432,3% w 2013 r. (w wyniku odnotowanych strat brutto). W 2012 r. rentowność brutto wyniosła 78,8%. Rentowność netto w 2014 r. wzrosła z -353,2% do 6,4% w wyniku wzrostu zysku netto. Rentowność netto w 2012 r. wyniosła 59,8%.

Rentowność aktywów ROA w 2014 r. i2 Grupa sp. z o.o. wzrosła z poziomu -17,3% w 2013 r. do 1,7%. W 2012 r. kształtowała się na poziomie 11,6%.

Rentowność kapitałów własnych ROE w 2014 r. i2 Grupa sp. z o.o. wzrosła z poziomu -154,6% w 2013 r. do 31,3%. W 2012 r. kształtowała się na poziomie 49,5%.

i2 Development sp. z o.o.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. dokonano w oparciu o jednostkowe roczne sprawozdania finansowe za lata 2012-2014, które zostały sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostały poddane badaniu przez biegłego rewidenta.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. za lata 2014, 2013, 2012 (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	2013	2012
		(w tys. PLN) (niezbadane)	
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**1 211**	**914**	**43**
Koszty działalności operacyjnej	**2 001**	**1 394**	**426**
Amortyzacja	82	28	0
Zużycie materiałów i energii	34	23	0
Usługi obce	735	613	20
Podatki i opłaty	5	4	3
Wynagrodzenia	849	666	373
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	46	37	26
Pozostałe koszty rodzajowe	250	23	3
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**(790)**	**(480)**	**(382)**
Pozostałe przychody operacyjne	551	527	399
Pozostałe koszty operacyjne	46	-	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(286)**	**47**	**16**
Przychody finansowe	19	111	71
Koszty finansowe	7	12	36
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**(274)**	**145**	**51**
Zysk/(strata) brutto	**(274)**	**145**	**51**
Podatek dochodowy	(22)	48	36
Zysk/(strata) netto	**(252)**	**98**	**14**

Źródło: Emitent

W latach 2012-2014 i2 Development sp. z o.o. świadczyła usługi obsługi sprzedaży dla spółek z Grupy i2 Grupa oraz z poza Grupy i2 Grupa. Łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i2 Development sp. z o.o. w analizowanym okresie systematycznie rosły z uwagi na wzrost skali działalności. Przychody netto i2 Development sp. z o.o. w 2014 r. wzrosły o 32,6% (tj. o 298 tys. PLN) z poziomu 914 tys. PLN w 2013 r. do 1 211 tys. PLN w 2014 r. Natomiast w 2012 r. przychody netto wyniosły 43 tys. PLN. Koszty działalności operacyjnej w 2014 r. wzrosły o 43,6% (tj. o 608 tys. PLN) z poziomu 1 394 tys. PLN do 2 001 tys. PLN. Głównym powodem wzrostu kosztów operacyjnych w 2014 r. był wzrost pozostałych kosztów rodzajowych o 995,0% (tj. 227 tys. PLN) w wyniku ponoszenia kosztów reprezentacji i reklamy oraz wzrost wynagrodzeń o 27,6% (tj. 183 tys. PLN) oraz usług obcych o 20% (tj. 123 tys. PLN). Wzrost wynagrodzeń oraz usług obcych był efektem obsługi większej ilości projektów deweloperskich co spowodowało również wzrost przychodów oraz wynagrodzeń. W 2012 r. koszty działalności operacyjnej wyniosły 426 tys. PLN. W 2013 r. koszty działalności operacyjnej wzrosły o 227,3% (tj. 968 tys. PLN). Powodem wzrostu wyżej wymienionych kosztów był głównie wzrost usług obcych o 2 922,2% (tj. o 592 tys. PLN) wynikający z ilości obsługiwanych projektów deweloperskich co przyczyniło się również do wzrost wynagrodzeń o 74,8% (tj. 293 tys. PLN).

Największy udział w kosztach operacyjnych w 2014 r. miały wynagrodzenia (42,4%) oraz usługi obce (36,7%). W 2013 r. największymi pozycjami kosztowymi były wynagrodzenia (47,8% kosztów operacyjnych) oraz usługi obce (44,0% kosztów operacyjnych). W 2012 r. głównym składnikiem kosztów operacyjnych były wynagrodzenia (87,6% kosztów operacyjnych).

Na pozostałe przychody operacyjne składają się głównie wynagrodzenie komplementariusza. W 2013 r. pozostałe przychody operacyjne wzrosły o 32,1% (tj. o 128 tys. PLN) tzn. z 399 tys. PLN w 2012 r. do 527 tys. PLN w wyniku wzrostu ilości obsługiwanych spółek. W 2014 r. pozostałe przychody operacyjne wzrosły

nieznacznie o 4,6% (tj. o 24 tys. PLN) do 551 tys. PLN. W analizowanym okresie wzrosły pozostałe koszty operacyjne z 0 tys. PLN w 2012 r. i 2013 r. do 46 tys. PLN głównie z powodu zaksięgowania straty ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych (samochód osobowy) w wysokości 41 tys. PLN. W efekcie opisanych powyżej czynników strata z działalności operacyjnej (EBIT) w 2014 r. wyniosła 286 tys. PLN i była niższa o 333 tys. PLN w stosunku do zysku w 2013 r. w wysokości 47 tys. PLN. Natomiast w 2012 r. i2 Development sp. z o.o. zysk z działalności operacyjnej wyniósł 16 tys. PLN.

Przychody finansowe w 2013 r. wyniosły do 111 tys. PLN, a w 2014 r. spadły do poziomu 19 tys. PLN. Spadek przychodów finansowych wynikał ze spadku dywidendy i udziału w zyskach jednostek powiązanych o 82 tys. PLN oraz spadku odsetek otrzymanych od udzielonych pożyczek. o 10 tys. PLN. W 2012 r. przychody finansowe wyniosły 71 tys. PLN. W 2013 r. przychody finansowe wzrosły o 57,1% (tj. o 40 tys. PLN) z powodu wzrostu otrzymanych dywidend i działów w zyskach o 62 tys. PLN przy jednoczesnym spadku o 22 tys. PLN otrzymanych odsetek. Z kolei koszty finansowe były najwyższe w 2012 r. (z analizowanego okresu) i wyniosły 36 tys. PLN a następnie spadły do 12 tys. PLN w 2013 r. oraz 7 tys. PLN w 2014 r. Systematyczny spadek kosztów finansowych wynikał ze spadku kwoty zaciągniętych pożyczek. W rezultacie powyżej opisanych czynników i2 Development sp. z o.o. zanotowała stratę netto w 2014 r. w wysokości 252 tys. PLN, która była niższa o 350 tys. PLN w stosunku do zysku netto osiągniętego w 2013 r. w wysokości 98 tys. PLN. Natomiast w 2012 r. i2 Development sp. z o.o. odnotowała zysk netto w wysokości 14 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	**Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia**			**Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia**		
	31 grudnia 2014	**31 grudnia 2013**	**31 grudnia 2012**	**31 grudnia 2014**	**31 grudnia 2013**	**31 grudnia 2012**
		(w tys. PLN) (niezbadane)			**(struktura %) (niezbadane)**	
Aktywa trwałe	**223**	**344**	**10**	**37,0%**	**61,3%**	**1,0%**
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	187	338	7	31,1%	60,3%	0,7%
Należności długoterminowe	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Inwestycje długoterminowe	14	5	3	2,3%	0,9%	0,3%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22	-	-	3,6%	0,0%	0,0%
Aktywa obrotowe	**379**	**217**	**974**	**63,0%**	**38,7%**	**99,0%**
Zapasy	**-**	**-**	**-**	0,0%	0,0%	0,0%
Należności krótkoterminowe	370	108	12	61,6%	19,2%	1,2%
Inwestycje krótkoterminowe	2	70	962	0,3%	12,4%	97,8%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	40	-	1,1%	7,1%	0,0%
SUMA AKTYWÓW	**601**	**561**	**984**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na koniec 2014 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. osiągnęła poziom 601 tys. PLN, co oznacza wzrost o 41 tys. PLN w porównaniu ze stanem na koniec 2013 r. Na koniec 2013 r. suma bilansowa spadła do 561 tys. PLN z 984 tys. PLN na koniec 2012 r. (spadek o 423 tys. PLN).

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 37,0% (w wysokości 223 tys. PLN) oraz 63,0% (w wysokości 379 tys. PLN). W strukturze aktywów trwałych największy udział posiadają rzeczowe aktywa trwałe (31,1% udział w aktywach ogółem). Natomiast na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ mają należności krótkoterminowe (61,6% udział w aktywach ogółem).

Na koniec 2013 r. udział aktywów trwałych w aktywach ogółem wyniósł 61,3% a aktywów obrotowych 38,7%. W strukturze aktywów trwałych największy udział posiadały rzeczowe aktywa trwałe (60,3% udział w aktywach

ogółem). Natomiast na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ mają należności krótkoterminowe (19,2% udział w aktywach ogółem) oraz inwestycje krótkoterminowe (12,4% udział w aktywach ogółem).

Na koniec 2012 r. udział aktywów trwałych w aktywach ogółem wyniósł 1,0% a aktywów obrotowych 99,0%. W strukturze aktywów trwałych największy udział posiadały rzeczowe aktywa trwałe (0,7% udział w aktywach ogółem). Na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ miały inwestycje krótkoterminowe (97,8% udział w aktywach ogółem).

Aktywa trwałe na koniec 2014 r. spadły o 121 tys. PLN z poziomu 344 tys. PLN na koniec 2013 r. do 223 tys. PLN, (tj. o 35,2%) co było spowodowane: spadkiem rzeczowych aktywów trwałych o 151 tys. PLN (tj. o 44,6%) głównie za sprawą spadku wartości środków transportu o 152 tys. PLN.

Wartość aktywów trwałych na koniec 2013 r. wyniosła 344 tys. PLN i była wyższa o 334 tys. PLN (tj. o 3 367,3%) wobec stanu na koniec 2012 r. Tak istotny wzrost aktywów trwałych na koniec 2013 r. był spowodowany przede wzrostem rzeczowych aktywów trwałych o 331 tys. PLN wynikającym głównie z nabycia środków transportu o wartości 334 tys. PLN netto.

Aktywa obrotowe na koniec 2014 r. kształtowały się na poziomie 379 tys. PLN i były wyższe o 161 tys. PLN (tj. o 74,2%) wobec stanu na koniec 2013 r. w wysokości 217 tys. PLN. Wzrost aktywów obrotowych na koniec 2014 r. był spowodowany przede wszystkim wzrostem należności krótkoterminowych o 243,3% (tj. o 262 tys. PLN) spowodowany wzrostem należności od podmiotów powiązanych o 96 tys. PLN, głownie z tytułu dostaw i usług oraz należności od innych jednostek o 167 tys., głównie z tytułu dostaw i usług. Wartość aktywów obrotowych na koniec 2013 r. wyniosła 217 tys. PLN i była niższa o 757 tys. PLN (tj. o 77,7%) wobec stanu na koniec 2012 r. Powodem spadku aktywów obrotowych był spadek inwestycji krótkoterminowych o 892 tys. PLN (tj. o 92,8%) głównie wynikający ze spłaty pożyczek udzielonych spółce powiązanej.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia			Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012
	(w tys. PLN) (niezbadane)			(struktura %) (niezbadane)		
Kapitał (fundusz) własny	**36**	**112**	**14**	**6,0%**	**20,0%**	**1,5%**
Kapitał (fundusz) podstawowy	5	5	5	0,8%	0,9%	0,5%
Kapitał (fundusz) zapasowy	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Zyski (strata) z lat ubiegłych	283	9	(5)	47,1%	1,7%	-0,5%
Zysk (strata) netto	(252)	98	14	-41,9%	17,4%	1,5%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**565**	**449**	**969**	**94,0%**	**80,0%**	**98,5%**
Rezerwy na zobowiązania	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Zobowiązania długoterminowe	248	-	-	41,2%	0,0%	0,0%
Wobec jednostek powiązanych	248	-	-	41,2%	0,0%	0,0%
Wobec pozostałych jednostek	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	317	449	969	52,8%	80,0%	98,5%
Wobec jednostek powiązanych	153	-	-	25,4%	0,0%	0,0%
Wobec pozostałych jednostek	165	449	969	27,4%	80,0%	98,5%
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
SUMA PASYWÓW	**601**	**561**	**984**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła 36 tys. PLN i była niższa o 76 tys. PLN od stanu na koniec 2013 r. Spadek kapitałów własnych wynikał głównie ze straty ze straty netto, która wyniosła 252 tys. PLN. Kapitały własne na koniec 2013 r. wzrosły z 14 tys. PLN na koniec 2012 r. do 112 tys. PLN. Głównym powodem wzrostu kapitałów własnych w tym okresie był zysk netto w wysokości 98 tys. PLN.

Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 565 tys. PLN i była wyższa o 117 tys. PLN (tj. o 26,0%) w porównaniu ze stanem na koniec 2013 r. Wzrost ten był spowodowany przede wszystkim wzrostem zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych z 0 tys. PLN na koniec 2013 r. do 248 tys. PLN na koniec 2014 r. wynikającym z pożyczek zaciągniętych od i2 Finanse Sp. z o.o., których saldo na koniec 2013 r. wyniosło 248 tys. PLN.

Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2013 r. wyniosła 449 tys. PLN i była niższa o 521 tys. PLN (tj. o 53,7%) w porównaniu ze stanem na koniec 2012 r. Spadek ten był spowodowany przede wszystkim spadkiem zobowiązań krótkoterminowych z 969 tys. PLN na koniec 2012 r. do 449 tys. PLN na koniec 2013 r. Spadek zobowiązań krótkoterminowych wynikał ze spłaty kredytów i pożyczek o wartości 937 tys. PLN (wg stanu na koniec 2012 r.) udzielonych przez spółkę powiązaną.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Development sp. z o.o. za lata 2014, 2013, 2012.

	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	**2013**	**2012**
		(niezbadane)	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	0,9	0,8	1,0
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	15,7	4,0	67,1
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	1,3	0,3	1,5
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,5	0,8	1,0
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	0,4	0,0	0,0

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia w latach 2012- 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wahał się od 0,8 do 1,0. Natomiast wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych w latach 2012-2014 wynosił od 4,0 do 67,1. Wysokie wskaźniki zadłużenia kapitałów własnych wynikały z niskiego poziomu kapitałów własnych.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 0,5 i był o 0,3 niższy w porównaniu do poziomu na koniec 2013 r. Wskaźnik ten spadł z 1,0 na koniec 2012 r. do 0,8 na koniec 2013 r. Spadek wskaźnika zadłużenia krótkoterminowego w analizowanym okresie był spowodowany większą dynamiką wzrostu pasywów ogółem, niż zadłużenia krótkoterminowego.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego wynosił na koniec 2014 r. 0,4 i wzrósł z 0,0 na koniec 2012 r. i 2013 r. Wzrost wskaźnika wynikał z większej dynamiki zobowiązań długoterminowych niż pasywów ogółem.

Wskaźnik pokrycia zobowiązań, pokazujący zdolność i2 Development sp. z o.o. do obsługi zadłużenia wynosił 1,5 na koniec 2012 r,. 0,3 na koniec 2013 r. i 1,3 na koniec 2014 r.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Development sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r.

	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	**2013**	**2012**
		(niezbadane)	
Wskaźnik bieżącej płynności*	1,19	0,48	1,00
Wskaźnik wysokiej płynności**	1,19	0,48	1,00
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,01	0,13	0,04

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności oraz wysokiej płynności, obrazujące zdolność i2 Development sp. z o.o. do obsługi zobowiązań krótkoterminowych, wyniosły 1,00 na koniec 2012 r., 0,48 na koniec 2013 r. oraz 1,19 na koniec 2014 r. Wskaźniki bieżącej oraz wysokiej płynności kształtowały się na tym samym poziomie z uwagi na brak zapasów w analizowanym okresie. Spadek wyżej wymienionych wskaźników w 2013 r. wynikał z większej dynamiki zobowiązań krótkoterminowych niż aktywów obrotowych.

Wskaźnik podwyższonej płynności na koniec 2014 r. spadł do poziomu 0,01, w porównaniu do poziomu na koniec 2013 r. (0,13). Na koniec 2012 r. wyżej wymieniony wskaźnik kształtował się na poziomie 0,04. Niski poziom wskaźnika wynikał z niskiego poziomu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Development sp. z o.o. za lata 2014, 2013, 2012 (w %).

	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	**2013**	**2012**
		(niezbadane)	
Rentowność EBIT*	-23,6%	5,1%	37,8%
Rentowność brutto**	-22,6%	15,9%	117,1%
Rentowność netto***	-20,8%	10,7%	33,2%
Rentowność aktywów (ROA)****	-41,9%	17,4%	1,5%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	-701,8%	87,1%	99,7%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W 2014 r. rentowność EBIT i2 Development sp. z o.o. spadła z poziomu 5,1% w 2013 r. do -23,6% na co wpływ miał wygenerowana strata z działalności operacyjnej w 2014 r. W 2012 r. rentowność EBIT wyniosła 37,8%.

Rentowność brutto i2 Development sp. z o.o. w 2014 r. była ujemna z uwagi na wygenerowaną stratę brutto i wyniosła -22,6%. W 2013 r. rentowność brutto spadła z 117,1% w 2012 r. do 15,9%. Rentowność netto w 2014 r. również była ujemna i wyniosła -20,8%. W 2013 r. rentowność netto spadła z 33,2% w 2012 r. i wyniosła 10,7%.

Rentowność aktywów ROA w 2014 r. i2 Development sp. z o.o. była ujemna i wyniosła - 41,9%. W 2013 r. rentowność aktywów wzrosła z 1,5% w 2012 r. do 17,4%.

Rentowność kapitałów własnych ROE w 2014 r. i2 Grupa sp. z o.o. była ujemna i wyniosła -701,8%. W 2013 r. rentowność kapitałów własnych spadła z 99,7% w 2012 r. do 87,1% w 2013 r.

i2 Finanse sp. z o.o.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Finanse sp. z o.o. dokonano w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 listopada 2013 r. do 31 października 2014 r., które zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka i2 Finanse sp. z o.o. została utworzona w dniu 22 sierpnia 2013 r.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Finanse sp. z o.o. za okres od 1 listopada 2013do 31 października 2014 r. (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	01.11.2013 - 31.10.2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**144**
Koszty działalności operacyjnej	**193**
Amortyzacja	11
Zużycie materiałów i energii	7
Usługi obce	19
Podatki i opłaty	2
Wynagrodzenia	131
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	21
Pozostałe koszty rodzajowe	1
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**(49)**
Pozostałe przychody operacyjne	-
Pozostałe koszty operacyjne	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(49)**
Przychody finansowe	4 079
Koszty finansowe	3 927
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**102**
Zysk/(strata) brutto	**102**
Podatek dochodowy	-
Zysk/(strata) netto	**102**

Źródło: Emitent

W analizowanym roku obrotowym głównym przedmiotem działalności i2 Finanse sp. z o.o. było przyjmowanie i udzielanie pożyczek między spółkami z Grupy i2 Grupa. Ponadto od maja 2014 r. i2 Finanse sp. z o.o. zaczęła świadczyć usługi księgowe dla spółek z Grupy i2 Grupa. Łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i2 Finanse sp. z o.o. w okresie 01.11.2013 - 31.10.2014 wyniosły 144 tys. PLN. Koszty działalności operacyjnej w analizowanym okresie wyniosły 193 tys. PLN. Powodem poniesienia wyższych kosztów działalności operacyjnej niż uzyskane przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów było zwiększenie zatrudnienia wykwalifikowanej kadry pracowniczej.

Największy udział w kosztach operacyjnych w analizowanym okresie miały wynagrodzenia (67,9%). W rezultacie powyżej opisanych czynników i2 Finanse sp. z o.o. zanotowała stratę ze sprzedaży 49 tys. PLN.

W analizowanym okresie i2 Finanse sp. z o.o. nie uzyskało pozostałych przychodów operacyjnych oraz nie poniosło pozostałych kosztów operacyjnych, więc wynik na działalności operacyjnej kształtował się na tym samym poziomie jak wynik ze sprzedaży czyli - 49 tys. PLN.

Przychody finansowe w analizowanym okresie wyniosły 4 079 tys. PLN a koszty finansowe 3 927 tys. PLN. Na przychody finansowe składały się głównie uzyskane odsetki od jednostek powiązanych w wysokości 3 283 tys. PLN od pożyczek głównie udzielonych podmiotom powiązanym (i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k., i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k., i2 Development sp. z o.o M3 sp.k, i2 Development sp.z o.o. Pomorska44 sp.k., i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k., i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k., i2 Development Sp. z o.o., Galtoco Ltd., i2 Grupa sp. z o.o., i2 Developement sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.). Na koszty finansowe składały się zapłacone odsetki w wysokości 3 802 tys. PLN, w tym również zapłacone podmiotom powiązanym (tzn. i2 Development sp. z o.o. P2 SKA, i2 Development sp. z o.o. P3 SKA, i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.,

i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k., i2 Development Sp. z o.o., Galtoco Ltd.) w wysokości 1 526 tys. PLN. W efekcie powyższego i2 Finanse sp. z o.o. zanotowała zysk netto w wysokości 102 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Finanse sp. z o.o. na dzień 31 października 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 października 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 października 2014 struktura %) (niezbadane)
Aktywa trwałe	**73 300**	**98,5%**
Wartości niematerialne i prawne	27	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	5	0,0%
Należności długoterminowe	-	0,0%
Inwestycje długoterminowe	73 267	98,5%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
Aktywa obrotowe	**1 119**	**1,5%**
Zapasy	**-**	0,0%
Należności krótkoterminowe	79	0,1%
Inwestycje krótkoterminowe	1 039	1,4%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
SUMA AKTYWÓW	**74 419**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na dzień 31 października 2014 r. suma bilansowa i2 Finanse sp. z o.o. osiągnęła poziom 74 419 tys. PLN.

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 października 2014 r. wynosił odpowiednio 98,5% (w wysokości 73 300 tys. PLN) oraz 1,5% (w wysokości 1 119 tys. PLN). Taka struktura aktywów wynikała ze specyfiki działalności w analizowanym okresie, która polegała głównie na przyjmowaniu i udzielaniu pożyczek między spółkami z Grupy i2 Grupa. W strukturze aktywów trwałych największy udział posiadały inwestycje długoterminowe (98,5% udział w aktywach ogółem). Na inwestycje długoterminowe składały się pożyczki udzielone jednostkom powiązanym (i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k., i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k., i2 Development sp. z o.o M3 sp.k, i2 Development sp.z o.o. Pomorska 44 sp.k., i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. i2 Development sp. z o.o Zodiak III sp.k., i2 Development Sp. z o.o.), których saldo na koniec roku obrotowego wyniosło 57 163 tys. PLN oraz pożyczki udzielone innym podmiotom (WRE Projekt sp. z o.o. P1 SKA, WRE Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k. WRE Projekt sp. z o.o. Pobożnego 11-13 sp.k., WRE Projekt sp. z o.o. Stawowa sp.k., WRE Projekt sp. z o.o. Zodiak sp.k., WRE Projekt sp. z o.o. Dubois sp.k. oraz osobom prywatnym, których saldo na koniec roku obrotowego wyniosło 16 104 tys. PLN. Natomiast na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ miały inwestycje krótkoterminowe (1,4% udział w aktywach ogółem). Na inwestycje krótkoterminowe składały się głównie pożyczki udzielone jednostkom powiązanym (i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k., i2 Development sp. z o.o Zodiak III sp.k., Galtoco Ltd, i2 Grupa sp. z o.o. i2 Development Sp. z o.o., i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.), których saldo na koniec roku obrotowego wyniosło 511 tys. PLN oraz środki pieniężne i na rachunkach w wysokości 342 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Finanse sp. z o.o. na dzień 31 października 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 października 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 października 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Kapitał (fundusz) własny	**107**	**0,1%**
Kapitał (fundusz) podstawowy	5	0,0%
Kapitał (fundusz) zapasowy	-	0,0%
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	0,0%
Zyski (strata) z lat ubiegłych	-	0,0%

Wyszczególnienie	31 października 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 października 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Zysk (strata) netto	102	0,1%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (razem)	**74 312**	**99,9%**
Rezerwy na zobowiązania	-	0,0%
Zobowiązania długoterminowe	73 016	98,1%
Wobec jednostek powiązanych	19 325	26,0%
Wobec pozostałych jednostek	53 691	72,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 296	1,7%
Wobec jednostek powiązanych	1 075	1,4%
Wobec pozostałych jednostek	220	0,3%
Rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
SUMA PASYWÓW	**74 419**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Finanse sp. z o.o. na dzień 31 października 2014 r. wyniosła 107 tys. PLN. Głównym składnikiem kapitałów własnych był zysk netto w wysokości 102 tys. PLN. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 74 312 tys. PLN. Zobowiązania i rezerwy były głównym składnikiem pasywów, ich udział w pasywach wyniósł 99,9%. Największy udział w zobowiązaniach i rezerwach miały zobowiązania długoterminowe, których udział w pasywach wyniósł 98,1%. Na zobowiązania długoterminowe składały się z pożyczki zaciągnięte od jednostek powiązanych (i2 Development sp. z o.o. P2 SKA, i2 Development sp. z o.o. P3 SKA, i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k., i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k., i2 Grupa sp. z o.o.), których saldo na koniec roku obrotowego wyniosło 19 325 tys. PLN oraz kredyty i pożyczki zaciągnięte od pozostałych podmiotów (WRE Projekt sp. z o.o. Borowska sp.k., WRE Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. WRE Projekt sp. z o.o. Bieńkowice sp.k., WRE Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k., WRE Projekt sp. z o.o. sp.k.; WRE Projekt sp. z o.o. Stawowa sp.k.), których saldo na koniec roku obrotowego wyniosło 53 691 tys. PLN. Z kolei zobowiązania krótkoterminowe składały się głównie z pożyczek zaciągniętych od pomiotów powiązanych (i2 Development Sp. z o.o. Galtoco Ltd.), których saldo na koniec analizowanego okresu wyniosło 1 075 tys. PLN oraz kredytów i pożyczek zaciągniętych wobec pozostałych podmiotów (WRE Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.; WRE Projekt sp. z o.o. Zodiak II sp.k., których saldo na koniec roku obrotowego wyniosło.202 tys. PLN).

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Finanse sp. z o.o. na dzień 31 października 2014 r.

	31 października 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	1,0
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	692,3
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	1,0
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,0
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	1,0

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec października 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 1,0, natomiast wskaźnik zadłużenia kapitałów 692,3 z uwagi na niski poziom kapitałów własnych.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec października 2014 roku wyniósł 0,0 a zadłużenia długoterminowego wynosił 1,0. Takie kształtowanie się wyżej wymienionych wskaźników wynika z niskiego poziomu zobowiązań krótkoterminowych w przeciwieństwie do zobowiązań długoterminowych.

Wskaźnik pokrycia zobowiązań, pokazujący zdolność i2 Finanse sp. z o.o. do obsługi zadłużenia wynosił 1,0.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Finanse sp. z o.o. na dzień 31 października 2014 r.

	31 października 2014
	(w tys. PLN) (niezbadane)
Wskaźnik bieżącej płynności*	0,86
Wskaźnik wysokiej płynności**	0,86
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,26

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności oraz wysokiej płynności, obrazujące zdolność i2 Finanse sp. z o.o. do obsługi zobowiązań krótkoterminowych, wyniosły 0,86 na koniec października 2014 r. Wyżej wymienione wskaźniki kształtowały się na tym samym poziomie z uwagi na brak zapasów. Wskaźnik podwyższonej płynności wyniósł 0,26.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Finanse sp. z o.o. na dzień 31 października 2014 r. (w %).

	01.11.2013 - 31.10.2014
	(w tys. PLN) (niezbadane)
Rentowność EBIT*	-34,3%
Rentowność brutto**	71,1%
Rentowność netto***	71,1%
Rentowność aktywów (ROA)****	0,1%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	95,3%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W okresie od 1 listopada 2013do 31 października 2014 r. rentowność EBIT i2 Finanse sp. z o.o. wyniosła -34,3% z uwagi na wygenerowaną stratę z działalności operacyjnej. W analizowanym okresie rentowność brutto i netto wyniosła 71,1%

Rentowność aktywów ROA w okresie od 1 listopada 2013do 31 października 2014 r. i2 Finanse sp. z o.o. wyniosła 0,1%. Z kolei rentowność kapitałów własnych ROE wyniosła 95,3%.

i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. dokonano w oparciu o jednostkowe roczne sprawozdania finansowe za lata 2012-2014, które zostały sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostały poddane badaniu przez biegłego rewidenta.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. za lata 2014, 2013, 2012 (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	2013	2012
		(w tys. PLN) (niezbadane)	
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**7 353**	**13 447**	**2**
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	**5 190**	**10 644**	**-**
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	5 190	6 142	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	4 502	-
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	**2 162**	**2 803**	**2**
Koszty sprzedaży	**60**	**54**	**-**
Koszty ogólnego Zarządu	**683**	**541**	**73**
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**1 419**	**2 209**	**(71)**
Pozostałe przychody operacyjne	83	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	166	2	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**1 336**	**2 207**	**(71)**
Przychody finansowe	10	14	13
Koszty finansowe	4 317	782	-
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**(2 971)**	**1 439**	**(58)**
Zysk/(strata) brutto	**(2 971)**	**1 439**	**(58)**
Podatek dochodowy	-	-	-
Zysk/(strata) netto	**(2 971)**	**1 439**	**(58)**

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. jest spółką celową powołaną do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. W latach 2013 – 2014 i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. uzyskała przychody z działalności deweloperskiej oraz z wynajmu lokali i powierzchni usługowych. W 2012 r. i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. nie prowadziła żadnego projektu deweloperskiego. W 2013 r. spółka rozpoczęła budowę kompleksu apartamentowo - mieszkalnego „Old Town Residence". W 2014 r. i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. zakończyła budowę projektu deweloperskiego „Old Town Residence" oraz rozpoczęła dwa nowe projekty deweloperskie (odnowienie i przystosowanie do celów mieszkalnych kamienic przy ul. Piłsudzkiego we Wrocławiu oraz budowę kompleksu apartamentowo – mieszkalno-usługowego Bulwar Staromiejski).

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. w 2014 r. spadły o 45,3% (tj. o 6 095 tys. PLN) z poziomu 13 447 tys. PLN w 2013 r. do 7 353 tys. PLN w 2014 r. Przychody spółki w 2013 w większości stanowiła sprzedaż gruntów, z kolei przychody spółki w 2014 r. stanowiła sprzedaż mieszkań z inwestycji „Old Town Residence". Natomiast w 2012 r. przychody netto wyniosły 2 tys. PLN. Wzrost przychodów z 2 tys. PLN w 2012 r. do 13 477 tys. PLN w 2013 r. wynikał ze sprzedaży gruntów. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w 2014 r. spadły o 51,2% (tj. o 5 454 tys. PLN) z poziomu 10 644 tys. PLN do 5 190 tys. PLN) ponieważ spółka nie poniosła kosztów związanych ze sprzedażą gruntów. W 2012 r. koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów wyniosły 0 tys. PLN. W efekcie powyższego zysk brutto ze sprzedaży w 2014 r. wyniósł 2 162 tys. PLN i był o 22,9% niższy (tj. o 641 tys. PLN) niższy od zysku osiągniętego w 2013 r. W 2012 r. zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 2 tys. PLN. Koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego Zarządu wzrosły o 25,0% (tj. o 149 tys. PLN). W 2012 r. koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego Zarządu wyniosły 73 tys. PLN. W wyniku powyższego zysk ze sprzedaży w 2014 r. wyniósł 1 419 tys. PLN i był o 789 tys. niższy w stosunku do zysku wygenerowanego w 2013 r. (2 209 tys. PLN). W 2012 r. spółka wygenerowała stratę z sprzedaży na poziomie 71 tys. PLN.

Pozostałe przychody operacyjne odnotowano tylko w 2014 r. i wyniosły 83 tys. PLN. Pozostałe koszty operacyjne wzrosły z 2 tys. PLN w 2013 r. do 166 tys. PLN w 2014 r.

W efekcie opisanych powyżej czynników zysk z działalności operacyjnej (EBIT) w 2014 r. wyniósł 1 336 tys. PLN i był niższy o 871 tys. PLN w stosunku do zysku w 2013 r. (2 207 tys. PLN). Natomiast w 2012 r. i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. strata z działalności operacyjnej wyniosła 71 tys. PLN.

Przychody finansowe w analizowanym okresie kształtowany się na zbliżonym poziomie tzn. 13 tys. PLN w 2012 r., 14 tys. PLN w 2013 r. i 10 tys. PLN w 2014 r. Z kolei koszty finansowe rosły sympatycznie i wyniosły 0 tys. PLN w 2012 r., 782 tys. PLN w 2013 r. oraz 4 317 tys. PLN w 2014 r. i wynikały z odsetek od pożyczek udzielonych głównie przez jednostki powiązane tzn. i2 Finanse sp. z o.o., i2 Grupa sp. z o.o., i2 Development Sp. z o.o., Acico Investment Limited, Galtoco Ltd.

W rezultacie powyżej opisanych czynników i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. zanotowała stratę netto w 2014 r. w wysokości 2 971 tys. PLN, która była niższa o 4 410 tys. PLN w stosunku do zysku netto osiągniętego w 2013 r. w wysokości 1 439 tys. PLN. Natomiast w 2012 r. i2 Development sp. z o.o. odnotowała stratę netto w wysokości 58 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia			Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
	(w tys. PLN) (niezbadane)			(struktura %) (niezbadane)		
Aktywa trwałe	**4 493**	**5**	**-**	**7,2%**	**0,0%**	**0,0%**
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	3	5	-	0,0%	0,0%	0,0%
Należności długoterminowe	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Inwestycje długoterminowe	4 490	-	-	7,2%	0,0%	0,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Aktywa obrotowe	**57 608**	**27 348**	**7 003**	**92,8%**	**100,0%**	**100,0%**
Zapasy	55 540	18 187	6 683	89,4%	66,5%	95,4%
Należności krótkoterminowe	553	6 819	8	0,9%	24,9%	0,1%
Inwestycje krótkoterminowe	1 515	1 949	38	2,4%	7,1%	0,5%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	393	273	0,0%	1,4%	3,9%
SUMA AKTYWÓW	**62 101**	**27 353**	**7 003**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na koniec 2014 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. osiągnęła poziom 62 101 tys. PLN, co oznacza wzrost o 34 747 tys. PLN w porównaniu ze stanem na koniec 2013 r. Na koniec 2013 r. suma bilansowa wzrosła do 27 353 tys. PLN z 7 003 tys. PLN na koniec 2012 r. (wzrost o 20 350 tys. PLN).

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 7,2% (w wysokości 4 493 tys. PLN) oraz 92,8% (w wysokości 57 608 tys. PLN). W strukturze aktywów trwałych największy udział posiadają inwestycje długoterminowe (7,2% udział w aktywach ogółem). Natomiast na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ mają zapasy (89,4% udział w aktywach ogółem).

Na koniec 2013 r. udział aktywów trwałych w aktywach ogółem wyniósł 0% a aktywów obrotowych 100%. Na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ mają zapasy (66,5% udział w aktywach ogółem) oraz należności krótkoterminowe (24,9% udział w aktywach ogółem).

Na koniec 2012 r. udział aktywów trwałych w aktywach ogółem wyniósł 0% a aktywów obrotowych 100%. W strukturze aktywów obrotowych największy wpływ miały zapasy (95,4% udział w aktywach ogółem).

Aktywa trwałe na koniec 2014 r. wzrosły o 4 488 tys. PLN z poziomu 5 tys. PLN na koniec 2013 r. do 4 4933 tys. PLN, (tj. o 88 871,3%) co było spowodowane: wzrostem inwestycji długoterminowych w efekcie nabycia w

2014 r. budynku zlokalizowanego przy ul. Powstańców Śląskich we Wrocławiu, w których lokale usługowe zostały przeznaczone na wynajem. Na dzień 31 grudnia 2014 wartość tej nieruchomości ujętej w inwestycjach długoterminowych wyniosła 4 490 tys. PLN.

Aktywa obrotowe na koniec 2014 r. kształtowały się na poziomie 57 608 tys. PLN i były wyższe o 30 260 tys. PLN (tj. o 110,6%) wobec stanu na koniec 2013 r. w wysokości 27 348 tys. PLN. Wzrost aktywów obrotowych na koniec 2014 r. był spowodowany przede wszystkim wzrostem zapasów o 205,4% (tj. o 37 353 tys. PLN), w tym głownie towarów w wyniku zakupu nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych przeznaczonych na nowe inwestycje. Wartość aktywów obrotowych na koniec 2013 r. wyniosła 27 348 tys. PLN i była wyższa o 20 345 tys. PLN (tj. o 290,5%) wobec stanu na koniec 2012 r. Powodem wzrostu aktywów obrotowych był głownie wzrost zapasów o 11 503 (tj. o 172,1%) oraz wzrost należności krótkoterminowych o 6 811 (tj. o 84 257,3%). Wzrost zapasów wynikał głownie z wzrostu towarów z zakupu nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych przeznaczonych na nowe inwestycje Wzrost należności krótkoterminowych wynikał głównie ze wzrostu należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych w wysokości 4 413 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia			Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012
	(w tys. PLN) (niezbadane)			(struktura %) (niezbadane)		
Kapitał (fundusz) własny	**(3 159)**	**1 396**	**(48)**	**n.a.**	**5,1%**	**n.a.**
Kapitał (fundusz) podstawowy	15	15	10	n.a.	0,1%	n.a.
Kapitał (fundusz) zapasowy	0	0	-	n.a.	0,0%	n.a.
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-	n.a.	0,0%	n.a.
Zyski (strata) z lat ubiegłych	(202)	(58)	(0)	n.a.	-0,2%	n.a.
Zysk (strata) netto	(2 971)	1 439	(58)	n.a.	5,3%	n.a.
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**65 260**	**25 957**	**7 051**	**n.a.**	**94,9%**	**n.a.**
Rezerwy na zobowiązania	-	-	-	n.a.	0,0%	n.a.
Zobowiązania długoterminowe	59 140	20 214	-	n.a.	73,9%	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	56 943	-	-	n.a.	0,0%	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	2 197	20 214	-	n.a.	73,9%	n.a.
Zobowiązania krótkoterminowe	6 120	5 743	7 051	n.a.	21,0%	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	1 495	-	7 008	n.a.	0,0%	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	4 625	5 743	43	n.a.	21,0%	n.a.
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	n.a.	0,0%	n.a.
SUMA PASYWÓW	**62 101**	**27 353**	**7 003**	**n.a.**	**100,0%**	**n.a.**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła – - 3 159 tys. PLN i była niższa o 4 555 tys. PLN od stanu na koniec 2013 r. Spadek kapitałów własnych wynikał głównie ze straty ze straty netto, która wyniosła 2 971 tys. PLN. Kapitały własne na koniec 2013 r. wzrosły z – 48 tys. PLN na koniec 2012 r. do 1 369 tys. PLN. Głównym powodem wzrostu kapitałów własnych w tym okresie był zysk netto w wysokości 1 439 tys. PLN.

Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 65 260 tys. PLN i była wyższa o 39 303 tys. PLN (tj. o 151,4%) w porównaniu ze stanem na koniec 2013 r. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem zobowiązań długoterminowych z 20 214 tys. PLN na koniec 2013 r. do 59 140 tys. PLN ma

na koniec 2014 r. Wzrost zobowiązań długoterminowe wynikał głównie z wzrostu o 56 943 tys. PLN zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych tzn. pożyczek zaciągniętych od i2 Finanse Sp. z o.o., i2 Grupa sp. z o.o., i2 Development Sp. z o.o., Acico Investments Limited, Galtoco Ltd. Z kolei zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek spadły z wyniku spłaty kredytu bankowego udzielonego przez mBank S.A. na finansowanie budowy kompleksu apartamentowo-mieszkalnego „Old Town Residence".

Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2013 r. wyniosła 25 957 tys. PLN i była wyższa o 18 906 tys. PLN (tj. o 268,1%) w porównaniu ze stanem na koniec 2012 r. Wzrost ten był spowodowany przede wszystkim wzrostem zobowiązań długoterminowych z 0 tys. PLN na koniec 2012 r. do 20 214 tys. PLN na koniec 2013 r. Wzrost zobowiązań długoterminowych wynikał ze wzrostu o 20 214 tys. PLN pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane z członkami Zarządu.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. za lata 2014, 2013, 2012.

	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	**2013**	**2012**
		(niezbadane)	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	1,1	0,9	1,0
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	-20,7	18,6	-146,5
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	12,5	4278,8	n.a.
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,1	0,2	1,0
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	1,0	0,7	0,0

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia w latach 2012, 2013 i 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wahał się od 0,9-1,1. Taki poziom wyżej wymienionego wskaźnika wynikał z niskiego poziomu kapitałów własnych. Natomiast wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych był ujemny na koniec grudnia w latach 2012 i 2014 r. (z uwagi na ujemne kapitały własne) i wynosił odpowiednio -146,5 i -20,7. Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych w 2013 r. wyniósł 18,6.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 0,1 i był o 0,1 niższy w porównaniu do poziomu na koniec 2013 r. Wskaźnik ten spadł z 1,0 na koniec 2012 r. do 0,2 na koniec 2013 r. Taki poziom wyżej wymienionego wskaźnika wynika z niskiego udziału zobowiązań krótkoterminowych w pasywach.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego wynosił na koniec 2014 r. 1,0 i wzrósł z 0,7 na koniec 2013 r. i 0,0 2012 r. Taki poziom wskaźnika świadczy o wysokim udziale zobowiązań długoterminowych w pasywach.

Wskaźnik pokrycia zobowiązań, pokazujący zdolność i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. do obsługi zadłużenia wynosił 4 278,8 na koniec 2012 r, (z uwagi na niski poziom aktywów trwałych) oraz 12,5 na koniec 2014 r.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r.

	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	**2013**	**2012**
		(niezbadane)	
Wskaźnik bieżącej płynności*	9,41	4,76	0,99
Wskaźnik wysokiej płynności**	0,34	1,60	0,05
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,25	0,34	0,01

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. wyniósł 0,99 na koniec 2012 r., 4,76 na koniec 2013 r. oraz 9,41 na koniec 2014 r. Takie poziomy wyżej wymienionego wskaźnika wynikają z większej dynamiki wzrostu aktywów obrotowych niż dynamiki wzrostu zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik wysokiej płynności wyniósł na koniec 2012 r. 0,05, na koniec 2013 r. 1,60 i na koniec 2014 r. 0,34. Spadek tego wskaźnika w 2014 r. wynika z wysokiego poziomu zapasów w 2014 r.

Wskaźnik podwyższonej płynności na koniec 2014 r. spadł z poziomu 0,34 na koniec 2013 r. do poziomu 0,25 Na koniec 2012 r. wyżej wymieniony wskaźnik kształtował się na poziomie 0,01. Spadek tego wskaźnika wynika z większej dynamiki wzrostu zobowiązań krótkoterminowych niż dynamika wzrostu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. za lata 2014, 2013, 2012 (w %).

	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia		
	2014	**2013**	**2012**
		(niezbadane)	
Rentowność EBIT*	18,2%	16,4%	-3546,6%
Rentowność brutto**	-40,4%	10,7%	-2893,2%
Rentowność netto***	-40,4%	10,7%	-2893,2%
Rentowność aktywów (ROA)****	-4,8%	5,3%	-0,8%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	94,1%	103,1%	120,2%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W 2014 r. oraz w 2012 r. rentowność, brutto i netto, rentowność aktywów ROA oraz w 2012 r. rentowność EBIT były ujemnie za sprawą wygenerowanej w tych latach straty netto. Tylko rentowność kapitałów własnych ROE w powyższych okresach była dodatnia z uwagi na również ujemne kapitały własne. W 2013 r. rentowność EBIT wyniosła 16,4%, rentowność brutto i netto wyniosła 10,7%. Rentowność aktywów ROA i rentowność kapitałów własnych ROE wyniosły odpowiednio: 5,3% oraz 103,1%.

i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. dokonano w oparciu o jednostkowe roczne sprawozdania finansowe za lata 2013-2014, które zostały sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostały poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Rok obrotowy 2013 obejmował okres 27 lutego 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. za lata 2014, 2013 (obejmujący okres 27.02.2013 r. do 31.12.2013 r.) (w tys. PLN). Spółka i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. został utworzona w dniu 27 lutego 2013 r.

Wyszczególnienie	2014	27.02.2013- 31.12.2013
	(w tys. PLN) (niezbadane)	
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**10 564**	**10 877**
Koszty działalności operacyjnej	**4 856**	**10 905**
Amortyzacja	-	-
Zużycie materiałów i energii	2 411	37
Usługi obce	2 428	10 845
Podatki i opłaty	16	16
Wynagrodzenia	-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-	8
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**5 708**	**(29)**
Pozostałe przychody operacyjne	153	-
Pozostałe koszty operacyjne	105	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**5 756**	**(29)**
Przychody finansowe	156	-
Koszty finansowe	311	35
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**5 602**	**(64)**
Zysk/(strata) brutto	**5 602**	**(64)**
Podatek dochodowy	-	-
Zysk/(strata) netto	**5 602**	**(64)**

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. jest spółką celową powołaną do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. W latach 2013 – 2014 i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k. uzyskała przychody z działalności deweloperskiej. W 2013 r. i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.. rozpoczęła budowę kompleksu apartamentowo - mieszkalnego „Golden House" oraz kompleksu apartamentowo – mieszkalnego „Royal Apartments". W 2014 r. i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. zakończyła budowę projektów deweloperskich: „Golden House" oraz „Royal Apartments".

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. w 2014 r. nieznacznie spadły o 2,9% (tj. o 313 tys. PLN) z poziomu 10 877 tys. PLN w 2013 r. do 10 564 tys. PLN w 2014 r. Koszty działalności operacyjnej w 2014 r. spadły o 55,5% (tj. o 6 050 tys. PLN) z poziomu 10 905 tys. PLN do 4 856 tys. PLN głownie z powodu spadku o 77,6% usług obcych (tj. o 8 417 tys. PLN) w wyniku wykonania większości prac budowlanych związanych z budową budynków w 2013 r.

Pozostałe przychody operacyjne odnotowano tylko w 2014 r. i wyniosły 153 tys. PLN. Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w 2014 r. 105 tys. PLN.

W efekcie opisanych powyżej czynników zysk z działalności operacyjnej (EBIT) w 2014 r. wyniósł 5 756 tys. PLN i był wyższy o 5 785 tys. PLN w stosunku do straty w 2013 r. w wysokości 29 tys. PLN.

Tylko w 2014 r. uzyskano przychody finansowe (odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym – i2 Finanse sp. z o.o.) i wyniosły one 156 tys. PLN. Koszty finansowe wzrosły z 35 tys. PLN w 2013 r. do 311 tys. PLN w 2014 r. (w wyniku wzrostu odsetek od pożyczek udzielonych przez Galtoco Ltd i i2 Finanse sp. z o.o.).

W rezultacie powyżej opisanych czynników i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. wygenerowała zysk netto w 2014 r. w wysokości 5 602 tys. PLN, który był wyższy o 5 665 tys. PLN w stosunku do straty netto osiągniętej w 2013 r. w wysokości 64 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
	(w tys. PLN) (niezbadane)		(struktura %) (niezbadane)	
Aktywa trwałe	**3 975**	**-**	**49,7%**	**0,0%**
Wartości niematerialne i prawne	-	-	0,0%	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	0,0%	0,0%
Należności długoterminowe	-	-	0,0%	0,0%
Inwestycje długoterminowe	3 975	-	49,7%	0,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	0,0%	0,0%
Aktywa obrotowe	**4 016**	**16 763**	**50,3%**	**100,0%**
Zapasy	3 638	12 867	45,5%	76,8%
Należności krótkoterminowe	364	94	4,6%	0,6%
Inwestycje krótkoterminowe	9	3 517	0,1%	21,0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	284	0,1%	1,7%
SUMA AKTYWÓW	**7 992**	**16 763**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na koniec 2014 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. osiągnęła poziom 7 992 tys. PLN, co oznacza spadek o – 8 771 tys. PLN w porównaniu ze stanem na koniec 2013 r.

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 49,7% (w wysokości 3 975 tys. PLN) oraz 50,3% (w wysokości 4 016 tys. PLN). W strukturze aktywów trwałych największy udział posiadają inwestycje długoterminowe (49,7% udziału w aktywach ogółem). Natomiast na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ mają zapasy (45,5% udziału w aktywach ogółem).

Na koniec 2013 r. udział aktywów trwałych w aktywach ogółem wyniósł 0% a aktywów obrotowych 100%. Na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ miały zapasy (76,8% udziału w aktywach ogółem) oraz inwestycji krótkoterminowych (21,0% udział w aktywach ogółem).

Aktywa trwałe na koniec 2014 r. wzrosły o 3 975 tys. PLN z poziomu 0 tys. PLN na koniec 2013 r. do 3 975 tys. PLN, co było spowodowane: wzrostem inwestycji długoterminowych. Na inwestycje długoterminowe składają się pożyczki udzielone i2 Finanse Sp. z o.o., które wg stanu na koniec 2014 r. wyniosły 3 975 tys. PLN.

Aktywa obrotowe na koniec 2014 r. kształtowały się na poziomie 4 016 tys. PLN i były niższe o 12 746 tys. PLN (tj. o 76,0%) wobec stanu na koniec 2013 r. w wysokości 16 763 tys. PLN. Spadek aktywów obrotowych na koniec 2014 r. był spowodowany przede wszystkim spadkiem zapasów o 9 229 tys. PLN (tj. o 71,7%) głównie półproduktów i produktów w toku w wyniku zakończenia budowy kompleksu budynków „Golden House" i „Royal Apartments" oraz spadkiem inwestycji krótkoterminowych o 3 508 tys. PLN (tj. o 99,8%) na skutek spadku środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych w efekcie zwolnienia środków z rachunków powierniczych należnych spółce po zakończeniu inwestycji.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
	(w tys. PLN) (niezbadane)		(struktura %) (niezbadane)	
Kapitał (fundusz) własny	**5 417**	**(49)**	**67,8%**	**n.a.**
Kapitał (fundusz) podstawowy	15	15	0,2%	n.a.
Kapitał (fundusz) zapasowy	-	-	0,0%	n.a.
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	0,0%	n.a.
Zyski (strata) z lat ubiegłych	(200)	-	-2,5%	n.a.
Zysk (strata) netto	5 602	(64)	70,1%	n.a.
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**2 575**	**16 811**	**32,2%**	**n.a.**
Rezerwy na zobowiązania	-	-	0,0%	n.a.
Zobowiązania długoterminowe	-	10 891	0,0%	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	-	-	0,0%	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	-	10 891	0,0%	n.a.
Zobowiązania krótkoterminowe	2 575	5 921	32,2%	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	2	-	0,0%	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	2 573	5 921	32,2%	n.a.
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	0,0%	n.a.
SUMA PASYWÓW	**7 992**	**16 763**	**100,0%**	**n.a.**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła 5 417 tys. PLN i była wyższa o 5 465 tys. PLN od stanu na koniec 2013 r. Wzrost kapitałów własnych wynikał głównie z zysku netto, który w 2014 wyniósł 5 602 tys. PLN.

Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 2 575 tys. PLN i była niższa o 14 235 tys. PLN (tj. o 84,7%) w porównaniu ze stanem na koniec 2013 r. Spadek ten był spowodowany przede wszystkim spadkiem zobowiązań długoterminowych z 10 891 tys. PLN na koniec 2013 r. do 0 tys. PLN na koniec 2014 r. o raz spadkiem zobowiązań krótkoterminowych z 5 921 tys. PLN na koniec 2013 r. do 2 575 tys. PLN na koniec 2014 r. Spadek zobowiązań długoterminowych wynikał ze spłaty kredytu bankowego udzielonego przez Pekao S.A. na finansowanie budowy kompleksu apartamentowo – mieszkalnego „Golden House" i kompleksu apartamentowo – mieszkalnego „Royal Apartaments". Z kolei spadek zobowiązań krótkoterminowych wynikał głownie ze spadku zobowiązań wobec pozostałych jednostek z tytułu zaliczek otrzymanych na dostawy o 2 458 tys. PLN ponieważ spółka dokonała ostatecznej sprzedaży części mieszkań i rozliczyła zaliczki wcześniej otrzymane na zakup tych mieszkań.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. za lata 2014, 2013

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
	(niezbadane)	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	0,3	1,0
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	0,5	-345,3
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	1,4	n.a.
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,3	0,4
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	0,0	0,6

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia spadł z 1,0 na koniec 2013 r. do 0,3. W wyniku głównie spadku zobowiązań długoterminowych w wyniku spłaty kredytu bankowego. Z kolei wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych wzrósł z – 345,3 (wskaźnik ujemny z uwagi na ujemne kapitały własne) na koniec 2013 r. do 0,5 na koniec 2014 r. z uwagi na wzrost kapitałów własnych w efekcie osiągniętego w 2014 r, poziomu zysku netto.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 0,3 i był o 0,1 niższy w porównaniu do poziomu na koniec 2013 r. z uwagi na spadek w 2014 r. zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego wynosił na koniec 2014 r. 0,0 i spadł z 0,6 na koniec 2013 r. w związku ze spadkiem zobowiązań długoterminowych w efekcie spłaty kredytu bankowego.

Wskaźnik pokrycia zobowiązań, pokazujący zdolność i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. do obsługi zadłużenia wyniósł 1,4 na koniec 2014 r. i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. nie posiadała na koniec 2013 r. aktywów trwałych, więc nie jest możliwe obliczenie wskaźnika zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r.

	31 grudnia 2014	**31 grudnia 2013**
	(niezbadane)	
Wskaźnik bieżącej płynności*	1,56	2,83
Wskaźnik wysokiej płynności**	0,15	0,66
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,00	0,59

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. wyniósł 2,83 na koniec 2013 r. oraz 1,56 na koniec 2014 r. Wskaźnik wysokiej płynności wyniósł na koniec 2013 r. 0,66 na koniec 2013 r. a następnie spadł do 0,15 na koniec 2014 r. Spadek wyżej wymienionyvh wskaźników wynikał z mniejszej dynamiki spadku zobowiązań krótkoterminowych od dynamiki spadku aktywów obrotowych.

Wskaźnik podwyższonej płynności na koniec 2014 r. spadł z poziomu 0,59 na koniec 2013 r. do poziomu 0,00. Spadek ten wynikał z istotnego spadku środków pieniężnych i ekwiwalentów w 2014 r.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. za lata 2014, 2013 (w %).

	2014	**27.02.2013- 31.12.2013**
	(niezbadane)	
Rentowność EBIT*	54,5%	-0,3%
Rentowność brutto**	53,0%	-0,6%
Rentowność netto***	53,0%	-0,6%
Rentowność aktywów (ROA)****	70,1%	-0,4%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	103,4%	130,7%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W okresie od 27 lutego 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. rentowność EBIT, brutto i netto oraz rentowność aktywów ROA były ujemnie za sprawą wygenerowanej w tym roku straty netto. Tylko rentowność kapitałów własnych ROE w 2013 r. była dodatnia z uwagi na również ujemne kapitały własne. W 2014 r. i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. uzyskała wysoką rentowność i rentowność EBIT wyniosła 54,5%, rentowność brutto i netto wyniosła 53,0%. Rentowność aktywów ROA i rentowność kapitałów własnych ROE wyniosły odpowiednio: 70,1% oraz 103,4%.

i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. dokonano w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014 r., które zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. została utworzona w dniu 11 września 2013 r.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. za okres od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	11.09.2013-31.12.2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**6 162**
Koszty działalności operacyjnej	**6 291**
Amortyzacja	-
Zużycie materiałów i energii	1 007
Usługi obce	5 246
Podatki i opłaty	33
Wynagrodzenia	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-
Pozostałe koszty rodzajowe	5
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**(128)**
Pozostałe przychody operacyjne	-
Pozostałe koszty operacyjne	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(129)**
Przychody finansowe	36
Koszty finansowe	215
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**(307)**
Zysk/(strata) brutto	**(307)**
Podatek dochodowy	-
Zysk/(strata) netto	**(307)**

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. jest spółką celową powołaną do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. W okresie od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014 r. i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k. prowadziła budowę budynku mieszkalnego w projekcie deweloperskim „Kniaziewicza" oraz świadczyła usługi reklamy na rzecz i2 Development Sp. z o.o. Łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. w okresie 11.09.2013-31.12.2014 wyniosły 6 162 tys. PLN (z tego wartość usług reklamy na rzecz i2 Development Sp. z o.o. wyniosła 1 tys. PLN). Koszty działalności operacyjnej w analizowanym okresie wyniosły 6 291 tys. PLN.

Największy udział w kosztach operacyjnych w analizowanym okresie miały usługi obce (83,4%), co było spowodowane usługami podwykonawców przy prowadzonym projekcie deweloperskim. W rezultacie powyżej

opisanych czynników i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. zanotowała stratę ze sprzedaży na poziomie 128 tys. PLN.

W analizowanym okresie i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. nie uzyskało pozostałych przychodów operacyjnych oraz nie poniosło pozostałych kosztów operacyjnych, więc wynik na działalności operacyjnej kształtował się na tym samym poziomie jak wynik ze sprzedaży czyli – 129 tys. PLN.

Przychody finansowe w analizowanym okresie wyniosły 36 tys. PLN a koszty finansowe 215 tys. PLN (odsetki od pożyczek i kredytu udzielonych przez jednostki powiązane tzn. i2 Finanse sp. z o.o. i Galtoco Ltd oraz pozostałe jednostki tzn. kredyt inwestycyjny udzielony przez Getin Noble Bank). W efekcie powyższego i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. zanotowała stratę netto w wysokości 307 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 struktura %) (niezbadane)
Aktywa trwałe	-	0,0%
Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	-	0,0%
Należności długoterminowe	-	0,0%
Inwestycje długoterminowe	-	0,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
Aktywa obrotowe	**12 171**	**100,0%**
Zapasy	6 161	50,6%
Należności krótkoterminowe	268	2,2%
Inwestycje krótkoterminowe	5 738	47,1%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4	0,0%
SUMA AKTYWÓW	**12 171**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2014 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. osiągnęła poziom 12 171 tys. PLN.

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 0% (w wysokości 0 tys. PLN) oraz 100,0% (w wysokości 12 171 tys. PLN). W strukturze aktywów obrotowych największy udział posiadały:

- zapasy - głównie półproduktów i produktów w toku (50,6% udział w aktywach ogółem), co wynikało z rozpoczęcia inwestycji budowy budynku przy ul. Kniaziewicza oraz
- inwestycje krótkoterminowe (47,1% udział w aktywach ogółem) tzn. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne w wyniku dokonywania wpłat przez nabywców mieszkań na rachunki powiernicze.

W strukturze aktywów obrotowych największy udział posiadały zapasy - głównie półproduktów i produktów w toku (50,6% udział w aktywach ogółem) co wynikało z rozpoczęcia inwestycji budowy budynku przy ul. Kniaziewicza. oraz inwestycje krótkoterminowe (47,1% udział w aktywach ogółem) tzn. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne w wyniku dokonywania wpłat przez nabywców mieszkań na rachunki powiernicze. Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Kapitał (fundusz) własny	**(292)**	**n.a.**
Kapitał (fundusz) podstawowy	15	n.a.
Kapitał (fundusz) zapasowy	0	n.a.
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	n.a.
Zyski (strata) z lat ubiegłych	-	n.a.
Zysk (strata) netto	(307)	n.a.
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (razem)	**12 463**	**n.a.**
Rezerwy na zobowiązania	**-**	n.a.
Zobowiązania długoterminowe	7 384	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	959	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	6 425	n.a.
Zobowiązania krótkoterminowe	5 079	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	18	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	5 062	n.a.
Rozliczenia międzyokresowe	-	n.a.
SUMA PASYWÓW	**12 171**	**n.a.**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła – 292 tys. PLN. Głównym powodem ujemnych kapitałów własnych była strata netto w wysokości 307 tys. PLN. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 12 463 tys. PLN. Zobowiązania i rezerwy były głównym składnikiem pasywów. Największy udział w zobowiązaniach i rezerwach miały zobowiązania długoterminowe (59,2%). Na zobowiązania długoterminowe składały się pożyczki i kredyty zaciągnięte u podmiotu powiązanego - i2 Finanse Sp. o.o., które wg stanu na koniec 2014 r. wyniosły 959 tys. PLN oraz pozostałych jednostek: tzn. Galtoco Ltd – 1 245 tys. PLN oraz Getin Noble Bank (kredyt inwestycyjny) 5 181 tys. PLN. Zobowiązania krótkoterminowe składały się głównie z zaliczki otrzymanej na dostawy w wysokości 4 979 tys. PLN, co było związane z wpłatą zaliczek na poczet zakupu mieszkań.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	1,0
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	-42,7
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	n.a.
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,4
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	0,6

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 1,0, natomiast wskaźnik zadłużenia kapitałów – 42,7 z uwagi na ujemne kapitały własne.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 0,4 a zadłużenia długoterminowego wynosił 0,6. Takie kształtowanie się wyżej wymienionych wskaźników wynika z niższego poziomu zobowiązań krótkoterminowych w przeciwieństwie do zobowiązań długoterminowych.

i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. nie posiadała w analizowanym okresie aktywów trwałych, więc nie jest możliwe obliczenie wskaźnika zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Wskaźnik bieżącej płynności*	2,40
Wskaźnik wysokiej płynności**	1,18
Wskaźnik podwyższonej płynności***	1,13

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. na koniec 2014 r. wyniósł 2,40 a wskaźnik wysokiej płynności wyniósł 1,18. Wskaźnik podwyższonej płynności wyniósł 1,13. Wskaźniki kształtowały się na wysokim poziomie z uwagi na wysoki poziom aktywów obrotowych (w tym również środków pieniężnych i ich ekwiwalentów).

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. w okresie od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014 r. (w %).

	11.09.2013-31.12.2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Rentowność EBIT*	-2,1%
Rentowność brutto**	-5,0%
Rentowność netto***	-5,0%
Rentowność aktywów (ROA)****	-2,5%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	105,1%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W okresie od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014 r. rentowność EBIT, brutto i netto oraz rentowność aktywów ROA były ujemnie za sprawą wygenerowanej w tym roku straty netto. Tylko rentowność kapitałów własnych ROE w 2014 r. była dodatnia z uwagi na również ujemne kapitały własne.

i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. dokonano w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 10 października 2013 do 31 grudnia 2014 r., które zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. została utworzona w dniu 10 października 2013 r.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. za okres od 10 października 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	10.10.2013-31.12.2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**10 650**
Koszty działalności operacyjnej	**10 788**
Amortyzacja	-
Zużycie materiałów i energii	2 860
Usługi obce	7 808
Podatki i opłaty	114
Wynagrodzenia	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-
Pozostałe koszty rodzajowe	5
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**(138)**
Pozostałe przychody operacyjne	-
Pozostałe koszty operacyjne	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(138)**
Przychody finansowe	8
Koszty finansowe	216
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**(346)**
Zysk/(strata) brutto	**(346)**
Podatek dochodowy	-
Zysk/(strata) netto	**(346)**

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. jest spółką celową powołaną do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. W okresie od 10 października 2013 do 31 grudnia 2014 r. i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k. prowadziła budowę budynku mieszkalnego w projekcie deweloperskim „The Avenue" oraz świadczyła usługi reklamy na rzecz i2 Development Sp. z o.o.

Łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. w okresie 10.10.2013-31.12.2014 wyniosły 10 650 tys. PLN (z tego wartość usług reklamy na rzecz i2 Development Sp. z o.o. wyniosła 1 tys. PLN). Koszty działalności operacyjnej w analizowanym okresie wyniosły 10 788 tys. PLN.

Największy udział w kosztach operacyjnych w analizowanym okresie miały usługi obce (72,4%), co było spowodowane usługami podwykonawców przy prowadzonym projekcie deweloperskim. W rezultacie powyżej opisanych czynników i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. zanotowała stratę ze sprzedaży 138 tys. PLN.

W analizowanym okresie i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. nie uzyskało pozostałych przychodów operacyjnych oraz nie poniosło pozostałych kosztów operacyjnych, więc wynik na działalności operacyjnej kształtował się na tym samym poziomie jak wynik ze sprzedaży czyli – 138 tys. PLN.

Przychody finansowe w analizowanym okresie wyniosły 8 tys. PLN a koszty finansowe (odsetki od pożyczek zaciągniętych u podmiotów powiązanych i2 Finanse sp. z o. o.) 216 tys. PLN. W efekcie powyższego i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. zanotowała stratę netto w wysokości 346 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 struktura %) (niezbadane)
Aktywa trwałe	**-**	**0,0%**
Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	-	0,0%
Należności długoterminowe	-	0,0%
Inwestycje długoterminowe	-	0,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
Aktywa obrotowe	**13 073**	**100,0%**
Zapasy	10 659	81,5%
Należności krótkoterminowe	403	3,1%
Inwestycje krótkoterminowe	2 011	15,4%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
SUMA AKTYWÓW	**13 073**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2014 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. osiągnęła poziom 13 073 tys. PLN.

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 0% (w wysokości 0 tys. PLN) oraz 100,0% (w wysokości 13 073 tys. PLN). W strukturze aktywów obrotowych największy udział posiadały zapasy – półprodukty i produkty w toku (81,5% udział w aktywach ogółem) co wynikało z rozpoczęcia projektu deweloperskiego „The Avenue" oraz inwestycje krótkoterminowe tzn. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (15,4% udział w aktywach ogółem) w efekcie dokonywania wpłat przez nabywców mieszkań na rachunki powiernicze.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Kapitał (fundusz) własny	**(326)**	**n.a.**
Kapitał (fundusz) podstawowy	10	n.a.
Kapitał (fundusz) zapasowy	-	n.a.
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	n.a.
Zyski (strata) z lat ubiegłych	-	n.a.
Zysk (strata) netto	(336)	n.a.
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (razem)	**13 399**	**n.a.**
Rezerwy na zobowiązania	**-**	n.a.
Zobowiązania długoterminowe	10 585	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	3 595	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	6 990	n.a.
Zobowiązania krótkoterminowe	2 814	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	42	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	2 772	n.a.
Rozliczenia międzyokresowe	-	n.a.
SUMA PASYWÓW	**13 073**	**n.a.**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła – 326 tys. PLN. Głównym powodem ujemnych kapitałów własnych była strata netto w wysokości 336 tys. PLN. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 13 399 tys. PLN. Zobowiązania i rezerwy były głównym składnikiem pasywów. Największy udział w zobowiązaniach i rezerwach miały zobowiązania długoterminowe (79,0%). Na zobowiązania długoterminowe składały się pożyczki i kredyty zaciągnięte u podmiotu powiązanego - i2 Finanse Sp. o.o., które wg stanu na koniec 2014 r. wyniosły 3 595 tys. PLN oraz pozostałych jednostek Getin Noble Bank (kredyt inwestycyjny) 6 990 tys. PLN na realizację projektów deweloperskich. Na zobowiązania krótkoterminowe składały się zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w wysokości 1 889 tys. PLN oraz zaliczki otrzymane na dostawy w wysokości 883 tys. PLN, co było związane z wpłatą zaliczek na poczet zakupu mieszkań.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	1,0
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	-41,0
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	n.a.
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,2
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	0,8

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 1,0, natomiast wskaźnik zadłużenia kapitałów – 41,0 z uwagi na ujemne kapitały własne.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 0,2 a zadłużenia długoterminowego wynosił 0,8. Takie kształtowanie się wyżej wymienionych wskaźników wynika z niższego poziomu zobowiązań krótkoterminowych w przeciwieństwie do zobowiązań długoterminowych.

i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. nie posiadała w analizowanym okresie aktywów trwałych, więc nie jest możliwe obliczenie wskaźnika zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Wskaźnik bieżącej płynności*	4,64
Wskaźnik wysokiej płynności**	0,86
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,71

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. na koniec 2014 r. wyniósł 4,64 a wskaźnik wysokiej płynności, wyniósł 0,86. Wskaźnik bieżącej płynności kształtował się na wysokim poziomie z uwagi na wysoki poziom aktywów obrotowych, wskaźnik wysokiej płynności był niższy z uwagi, iż istotną cześć aktywów obrotowych stanowiły zapasy. Wskaźnik podwyższonej płynności wyniósł 0,71.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. za okres od 10 października 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. (w %).

	10.10.2013-31.12.2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Rentowność EBIT*	-1,3%
Rentowność brutto**	-3,3%
Rentowność netto***	-3,3%
Rentowność aktywów (ROA)****	-2,7%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	106,1%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W okresie od 10 października 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. rentowność EBIT, brutto i netto oraz rentowność aktywów ROA były ujemnie za sprawą wygenerowanej w tym roku straty netto. Tylko rentowność kapitałów własnych ROE w 2014 r. była dodatnia z uwagi na również ujemne kapitały własne.

i2 Development sp. z o.o. P2 SKA

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. P2 SKA dokonano w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 6 września 2013 r. do 31 października 2013 r., które zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Kolejnym rokiem obrotowym i2 Development sp. z o.o. P2 SKA jest okres od 1 listopada 2013 r. do 30 września 2015 r. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 SKA została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 6 września 2013 r.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. P2 SKA za okres od 06 września 2013 r. do 31 października 2013 r. (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	**06.09.2013 - 31.10.2013** **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**-**
Koszty działalności operacyjnej	**0**
Amortyzacja	-
Zużycie materiałów i energii	-
Usługi obce	-
Podatki i opłaty	-
Wynagrodzenia	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-
Pozostałe koszty rodzajowe	0
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**(0)**

Wyszczególnienie	06.09.2013 - 31.10.2013 (w tys. PLN) (niezbadane)
Pozostałe przychody operacyjne	-
Pozostałe koszty operacyjne	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(0)**
Przychody finansowe	-
Koszty finansowe	-
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**(0)**
Zysk/(strata) brutto	**(0)**
Podatek dochodowy	-
Zysk/(strata) netto	**(0)**

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. P2 SKA jest spółką celową powołaną do realizacji określonego rodzaju usług na rzecz podmiotów Grupy. W okresie od 6 września 2013 r. do 31 października 2013 r. i2 Development sp. z o.o. P2 SKA nie osiągnęła przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, poniosła tylko koszty operacyjne na nieistotnym poziomie tzn. -0,146 tys. PLN. W związku z powyższym i2 Development sp. z o.o. P2 SKA zanotowała stratę netto na poziomie -0,146 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. P2 SKA na dzień 31 października 2013 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 października 2013 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 października 2013 struktura %) (niezbadane)
Aktywa trwałe	**15**	**95,5%**
Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	-	0,0%
Należności długoterminowe	-	0,0%
Inwestycje długoterminowe	15	95,5%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
Aktywa obrotowe	**1**	**4,5%**
Zapasy	-	0,0%
Należności krótkoterminowe	1	3,2%
Inwestycje krótkoterminowe	0	1,3%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
SUMA AKTYWÓW	**16**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na dzień 31 października 2013 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. P2 SKA osiągnęła poziom 16 tys. PLN.

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 95,5% (w wysokości 15 tys. PLN) oraz 4,5% (w wysokości 1 tys. PLN). W strukturze trwałych największy udział posiadają inwestycje długoterminowe (95,5% udział w aktywach ogółem), na które składały się długoterminowe aktywa finansowe w postaci udziałów w jednostkach powiązanych (i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. 4 950 tys. PLN, i2 Development sp. z o.o. M2 sp.k. 4 950 tys. PLN, i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. 4 950 tys. PLN).

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. P2 SKA w okresie od 6 września 2013 r. do 31 października 2013 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 października 2013 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 października 2013 struktura %) (niezbadane)
Kapitał (fundusz) własny	**16**	**100,0%**
Kapitał (fundusz) zakładowy	50	n.a.
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	(35)	n.a.
Kapitał (fundusz) zapasowy	0	n.a.
Kapitał (fundusz) wkład komplementariusza	1	
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	n.a.
Zyski (strata) z lat ubiegłych	-	n.a.
Zysk (strata) netto	(0)	n.a.
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (razem)	**-**	**0,0%**
Rezerwy na zobowiązania	**-**	0,0%
Zobowiązania długoterminowe	**-**	0,0%
Wobec jednostek powiązanych	-	0,0%
Wobec pozostałych jednostek	-	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	**-**	0,0%
Wobec jednostek powiązanych	-	0,0%
Wobec pozostałych jednostek	-	0,0%
Rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
SUMA PASYWÓW	**16**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. P2 SKA na dzień 31 października 2013 r. wyniosła 16 tys. PLN. Kapitał własny był głównym składnikiem pasywów (100% udział w pasywach). Na wysokość kapitału własnego wpłynął kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN oraz należne wpłaty na kapitał podstawowy – 35 tys. PLN. Na dzień 31 października 2013 r. i2 Development sp. z o.o. P2 SKA nie posiadało zadłużenia długo- i krótkoterminowego.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Development sp. z o.o. P2 SKA na dzień 31 października 2013 r. (w %).

	06.09.2013 - 31.10.2013 (w tys. PLN) (niezbadane)
Rentowność EBIT*	n.a.
Rentowność brutto**	n.a.
Rentowność netto***	n.a.
Rentowność aktywów (ROA)****	-0,9%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	-0,9%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W okresie od 6 września 2013 r. do 31 października 2013 r. spółka i2 Development sp. z o.o. P2 SKA nie wygenerowała przychodów, więc nie jest możliwe obliczenie rentowności EBIT, brutto i netto.

Rentowność aktywów ROA oraz rentowność kapitałów własnych ROE były ujemnie za sprawą wygenerowanej w tym roku straty netto (-0,146 tys. PLN).

i2 Development sp. z o.o. P3 SKA

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. P3 SKA dokonano w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 22 sierpnia 2013 r. do 31 grudnia 2014 r., które zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka i2 Development sp. z o.o. P3 SKA została utworzona w dniu 22 sierpnia 2013 r.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. P3 SKA za okres od 22 sierpnia 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	22.08.2013 - 31.12.2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**3 785**
Koszty działalności operacyjnej	**781**
Amortyzacja	1
Zużycie materiałów i energii	0
Usługi obce	779
Podatki i opłaty	1
Wynagrodzenia	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**3 004**
Pozostałe przychody operacyjne	-
Pozostałe koszty operacyjne	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**3 004**
Przychody finansowe	231
Koszty finansowe	3
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**3 232**
Zysk/(strata) brutto	**3 232**
Podatek dochodowy	-
Zysk/(strata) netto	**3 232**

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. P3 SKA jest spółką celową powołaną do realizacji określonego rodzaju usług na rzecz podmiotów Grupy. W okresie od 22 sierpnia 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. i2 Development sp. z o.o. P3 SKA świadczyła usługi zarządzania na rzecz spółki i2 Development S.A.

Łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i2 Development sp. z o.o. P3 SKA w okresie 22.08.2013 - 31.12.2014 r. wyniosły 3 785 tys. PLN. Powyższe przychody zostały wygenerowane z tytułu świadczenia usług dla i2 Development S.A. Koszty działalności operacyjnej w analizowanym okresie wyniosły 781 tys. PLN.

Największy udział w kosztach operacyjnych w analizowanym okresie miały usługi obce (99,8%), które związane były z nadzorem, zarządzeniem i doradztwem.. W rezultacie powyżej opisanych czynników i2 Development sp. z o.o. P3 SKA zanotowała zysk ze sprzedaży na poziomie 3 004 tys. PLN.

W analizowanym okresie i2 Development sp. z o.o. P3 SKA nie uzyskało pozostałych przychodów operacyjnych oraz nie poniosło pozostałych kosztów operacyjnych, więc wynik na działalności operacyjnej kształtował się na tym samym poziomie jak wynik ze sprzedaży czyli 3 004 tys. PLN.

Przychody finansowe w analizowanym okresie wyniosły 231 tys. PLN a koszty finansowe 3 tys. PLN. Na przychody finansowe składały się odsetki w wysokości 229 tys. PLN od pożyczek udzielonych podmiotowi powiązanemu i2 Finanse sp. z o.o. W efekcie powyższego i2 Development sp. z o.o. P3 SKA zanotowała zysk netto w wysokości 3 232 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. P3 SKA na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 struktura %) (niezbadane)
Aktywa trwałe	**3 880**	**96,3%**
Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	3	0,1%
Należności długoterminowe	-	0,0%
Inwestycje długoterminowe	3 878	96,2%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
Aktywa obrotowe	**150**	**3,7%**
Zapasy	-	0,0%
Należności krótkoterminowe	150	3,7%
Inwestycje krótkoterminowe	0	0,0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
SUMA AKTYWÓW	**4 031**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2014 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. P3 SKA osiągnęła poziom 4 031tys. PLN.

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 96,3% (w wysokości 3 880 tys. PLN) oraz 3,7% (w wysokości 150 tys. PLN). W strukturze trwałych największy udział posiadają inwestycje długoterminowe (96,2% udział w aktywach ogółem). Na inwestycje długoterminowe składały się pożyczki udzielone podmiotowi powiązanemu – i2 Finanse Sp. z o.o., których saldo na koniec roku wyniosło 3 878 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. P3 SKA na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Kapitał (fundusz) własny	**3 283**	**81,5%**
Kapitał (fundusz) podstawowy	50	1,2%
Kapitał (fundusz) zapasowy	1	0,0%
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	0,0%
Zyski (strata) z lat ubiegłych	-	0,0%
Zysk (strata) netto	3 232	80,2%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (razem)	**748**	**18,5%**
Rezerwy na zobowiązania	-	0,0%
Zobowiązania długoterminowe	-	0,0%
Wobec jednostek powiązanych	-	0,0%
Wobec pozostałych jednostek	-	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	748	18,5%
Wobec jednostek powiązanych	745	18,5%

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Wobec pozostałych jednostek	3	0,1%
Rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
SUMA PASYWÓW	**4 031**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. P3 SKA na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła 3 283 tys. PLN. Kapitał własny był głównym składnikiem pasywów, jego udział w pasywach wyniósł 81,5%. Głównym składnikiem kapitałów własnych był zysk netto w wysokości 3 232 tys. PLN. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 748 tys. PLN. Największy udział w zobowiązaniach i rezerwach miały zobowiązania krótkoterminowe, których udział w pasywach wyniósł 18,5%. Zobowiązania krótkoterminowe składały się głównie z zobowiązań wobec jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług w wysokości 745 tys. PLN, co wynikało z usług doradczych świadczonych na rzecz spółki.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Development sp. z o.o. P3 SKA na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	0,2
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	0,2
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	0,8
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,2
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	0,0

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia oraz wskaźnik zadłużenia kapitałów wyniosły 0,2.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 0,2 a zadłużenia długoterminowego wynosił 0,0. Wyżej wymienione wskaźniki kształtowały się niskim poziomie z uwagi na niski poziom zadłużenia.

Wskaźnik pokrycia zobowiązań, pokazujący zdolność i2 Development sp. z o.o. P3 SKA do obsługi zadłużenia wyniósł 0,8 koniec 2014 r.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Development sp. z o.o. P3 SKA na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Wskaźnik bieżącej płynności*	0,20
Wskaźnik wysokiej płynności**	0,20
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,00

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności oraz wysokiej płynności i2 Development sp. z o.o. P3 SKA na koniec 2014 r. wyniosły 0,20, natomiast wskaźnik podwyższonej płynności wyniósł 0,00. Wyżej wymienione wskaźniki kształtowały się na niskim poziomie z uwagi na niski poziom aktywów obrotowych.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Development sp. z o.o. P3 SKA w okresie od 22 sierpnia 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. (w %).

	22.08.2013 - 31.12.2014
	(w tys. PLN) (niezbadane)
Rentowność EBIT*	79,4%
Rentowność brutto**	85,4%
Rentowność netto***	85,4%
Rentowność aktywów (ROA)****	80,2%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	98,5%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W okresie od 22 sierpnia 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. spółka i2 Development sp. z o.o. P3 SKA odnotowała wysoką rentowność EBIT, która wyniosła 79,4% a rentowność brutto i netto wyniosły 85,4%. Rentowność aktywów ROA wyniosła 80,2% a rentowność kapitałów własnych ROE 98,5%.

i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. dokonano w oparciu o jednostkowe roczne sprawozdania finansowe za lata 2013-2014, które zostały sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostały poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Rok obrotowy 2013 obejmował okres od 28 maja 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. Spółka i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. została utworzono w dniu 26 marca 2013. r.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. za lata 2014, 2013 (obejmujący okres od 28.05.2013 r. do 31.12.2013 r.) (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	**2014**	**28.05.2013- 31.12.2013**
	(w tys. PLN) (niezbadane)	
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**3 187**	**3 955**
Koszty działalności operacyjnej	**1 561**	**4 026**
Amortyzacja	-	-
Zużycie materiałów i energii	1 294	3
Usługi obce	256	4 012
Podatki i opłaty	10	4
Wynagrodzenia	-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-	7
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**1 626**	**(71)**

Wyszczególnienie	2014	28.05.2013- 31.12.2013
	(w tys. PLN) (niezbadane)	
Pozostałe przychody operacyjne	28	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**1 654**	**(71)**
Przychody finansowe	72	2
Koszty finansowe	132	1
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**1 594**	**(70)**
Zysk/(strata) brutto	**1 594**	**(70)**
Podatek dochodowy	-	-
Zysk/(strata) netto	**1 594**	**(70)**

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. jest spółką celową powołaną do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. W 2014 r. całość przychodów ze sprzedaży netto dotyczyła działalności deweloperskiej, W 2014 r. spółka zakończyła budowę domów jednorodzinnych w projekcie „Leszczynowa". W 2013 r. całość przychodów ze sprzedaży netto dotyczyła sprzedaży usług reklamowych na rzecz spółki i2 Development sp. z o.o.

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. w 2014 r. spadły o 19,4% (tj. o 768 tys. PLN) z poziomu 3 955 tys. PLN w 2013 r. do 3 187 tys. PLN w 2014 r. Spadek przychodów wynikał z tego, że spółka dokonała większej ilości sprzedaży domków jednorodzinnych w 2013 r. Koszty działalności operacyjnej w 2014 r. spadły o 61,2% (tj. o 2 465 tys. PLN) z poziomu 4 026 tys. PLN do 1 561 tys. PLN). Spadek kosztów działalności operacyjnej wynikał głównie ze spadku usług obcych o 3 755 tys. PLN (tj. o 93,6%) co wynikało z wykonania większości prac budowlanych związanych z budową budynków w 2013 r.

Największy udział w kosztach operacyjnych w 2014 r. miało zużycie materiałów i energii (82,9% kosztów operacyjnych). W 2013 r. największymi pozycjami kosztowymi były usługi obce (99,6% kosztów operacyjnych).

Pozostałe przychody operacyjne odnotowano tylko w 2014 r. i wyniosły 28 tys. PLN. Pozostałe koszty operacyjne nie wystąpiły w analizowanym okresie.

W efekcie opisanych powyżej czynników zysk z działalności operacyjnej (EBIT) w 2014 r. wyniósł 1 654 tys. PLN i był wyższy o 1 725 tys. PLN w stosunku do straty w 2013 r. w wysokości 71 tys. PLN.

Przychody finansowe wzrosły z 2 tys. PLN w 2013 r. do 72 tys. PLN w 2014 r. (głównie odsetki od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym – i2 Finanse sp. z o.o.). Z kolei koszty finansowe wzrosły z 1 tys. PLN w 2013 r. do 132 tys. PLN w 2014 r. Na koszty finansowe składały się odsetki od pożyczek zaciągniętych od podmiotów powiązanych (i2 Finanse Sp. z o.o.) w wysokości 132 tys. PLN.

W rezultacie powyżej opisanych czynników i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. wygenerowało zysk netto w 2014 r. w wysokości 1 594 tys. PLN, który była wyższy o 1 664 tys. PLN w stosunku do straty netto osiągniętej w 2013 r. w wysokości 70 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
	(w tys. PLN) (niezbadane)		(struktura %) (niezbadane)	
Aktywa trwałe	**1 546**	**-**	**99,2%**	**0,0%**
Wartości niematerialne i prawne	-	-	0,0%	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	0,0%	0,0%

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
	(w tys. PLN) (niezbadane)		(struktura %) (niezbadane)	
Należności długoterminowe	-	-	0,0%	0,0%
Inwestycje długoterminowe	1 546	-	99,2%	0,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	0,0%	0,0%
Aktywa obrotowe	**12**	**6 711**	**0,8%**	**100,0%**
Zapasy	-	5 041	0,0%	75,1%
Należności krótkoterminowe	11	135	0,7%	2,0%
Inwestycje krótkoterminowe	1	1 431	0,1%	21,3%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	104	0,0%	1,5%
SUMA AKTYWÓW	**1 558**	**6 711**	**100,0%**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na koniec 2014 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. osiągnęła poziom 1 558 tys. PLN, co oznacza spadek o 5 153 tys. PLN w porównaniu ze stanem na koniec 2013 r.

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 99,2% (w wysokości 1 546 tys. PLN) oraz 0,8% (w wysokości 12 tys. PLN). W strukturze aktywów trwałych największy udział posiadają inwestycje długoterminowe (99,2% udział w aktywach ogółem). Natomiast na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ mają należności krótkoterminowe (0,7% udział w aktywach ogółem).

Na koniec 2013 r. udział aktywów trwałych w aktywach ogółem wyniósł 0% a aktywów obrotowych 100%. Na wysokość aktywów obrotowych największy wpływ miały zapasy (75,1% udział w aktywach ogółem) oraz inwestycje krótkoterminowe (21,3% udział w aktywach ogółem).

Aktywa trwałe na koniec 2014 r. wzrosły o 1 546 tys. PLN z poziomu 0 tys. PLN na koniec 2013 r. do 1546 tys. PLN, co było spowodowane wzrostem inwestycji długoterminowych. Na inwestycje długoterminowe składały się pożyczki udzielone i2 Finanse Sp. z o.o., które wg stanu na koniec 2014 r. wyniosły 1 546 tys. PLN.

Aktywa obrotowe na koniec 2014 r. kształtowały się na poziomie 12 tys. PLN i były niższe o 6 699 tys. PLN (tj. o 99,6%) wobec stanu na koniec 2013 r. w wysokości 6 711 tys. PLN. Spadek aktywów obrotowych na koniec 2014 r. był spowodowany przede wszystkim spadkiem zapasów o 5 041 tys. PLN (tj. o 100,07%) w wyniku zakończenia budowy domków jednorodzinnych oraz spadkiem inwestycji krótkoterminowych o 1 430 tys. PLN (tj. o 99,9%) w efekcie spadku środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych zwolnienia środków z rachunków powierniczych należnych spółce po zakończeniu inwestycji.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
	(w tys. PLN) (niezbadane)		(struktura %) (niezbadane)	
Kapitał (fundusz) własny	**1 494**	**(55)**	**95,9%**	**n.a.**
Kapitał (fundusz) podstawowy	15	15	1,0%	n.a.
Kapitał (fundusz) zapasowy	0	-	0,0%	n.a.
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	0,0%	n.a.
Zyski (strata) z lat ubiegłych	(114)	-	-7,3%	n.a.
Zysk (strata) netto	1 594	(70)	102,3%	n.a.
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**63**	**6 766**	**4,1%**	**n.a.**
Rezerwy na zobowiązania	-	-	0,0%	n.a.
Zobowiązania długoterminowe	51	5 552	3,3%	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	51	-	3,3%	n.a.

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
	(w tys. PLN) (niezbadane)		(struktura %) (niezbadane)	
Wobec pozostałych jednostek	-	5 552	0,0%	n.a.
Zobowiązania krótkoterminowe	12	1 214	0,8%	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	3	-	0,2%	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	10	1 214	0,6%	n.a.
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	0,0%	n.a.
SUMA PASYWÓW	**1 558**	**6 711**	**100,0%**	**n.a.**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła 1 494 tys. PLN i była wyższa o 1 549 tys. PLN od stanu na koniec 2013 r. Wzrost kapitałów własnych wynikał głównie z zysku netto, który w 2014 wyniósł 1 594 tys. PLN. W 2014 r. kapitał własny był głównym składnikiem pasywów (95,9% udział w pasywach ogółem).

Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 63 tys. PLN i była niższa o 6 702 tys. PLN (tj. o 99,1%) w porównaniu ze stanem na koniec 2013 r. Spadek ten był spowodowany przede wszystkim spadkiem zobowiązań długoterminowych z 5 552 tys. PLN na koniec 2013 r. do 51 tys. PLN na koniec 2014 r. oraz spadkiem zobowiązań krótkoterminowych z 1 214 tys. PLN na koniec 2013 r. do 12 tys. PLN na koniec 2014 r.

Spadek zobowiązań długoterminowych wynikał ze spłaty w sierpniu 2014 kredytu bankowego udzielonego w dniu 13 września 2013 r. przez Getin Noble Banku S.A. na finansowanie budowy domów jednorodzinnych w projekcie deweloperskim „Leszczynowa". Z kolei spadek zobowiązań krótkoterminowych wynikał głownie ze spadku zobowiązań wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek otrzymanych na dostawy o 1 204 tys. PLN, ponieważ spółka dokonała ostatecznej sprzedaży części mieszkań i rozliczyła zaliczki wcześniej otrzymane na zakup tych mieszkań.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. za lata 2014, 2013

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
	(niezbadane)	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	0,0	1,0
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	0,0	-122,7
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	1,0	n.a.
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,0	0,2
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	0,0	0,8

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia spadł z 1,0 na koniec 2013 r. do 0,0. w wyniku spadku zobowiązań długoterminowych w efekcie spłaty kredytu bankowego. Z kolei wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych wzrósł z – 122,7 (wskaźnik ujemny z uwagi na ujemne kapitały własne) na koniec 2013 r. do 0,0 na koniec 2014 r.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 0,0 i był o 0,2 niższy w porównaniu do poziomu na koniec 2013 r. w efekcie spadku zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego wynosił na koniec 2014 r. 0,0 i spadł z 0,8 na koniec 2013 r. w wyniku spłaty kredytu bankowego.

Wskaźnik pokrycia zobowiązań, pokazujący zdolność do obsługi zadłużenia i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. na koniec 2014 r. wyniósł 1,0. Nie obliczono wskaźnika zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi na koniec 2013 r. z uwagi na brak aktywów trwałych w tym roku.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r., 31 grudnia 2013 r.

	31 grudnia 2014	**31 grudnia 2013**
	(niezbadane)	
Wskaźnik bieżącej płynności*	0,97	5,53
Wskaźnik wysokiej płynności**	0,97	1,38
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,07	1,18

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. wyniósł 5,53 na koniec 2013 r. oraz 0,97 na koniec 2014 r. Wskaźnik wysokiej płynności wyniósł na koniec 2013 r. 1,38 na koniec 2013 r. a następnie spadł do 0,97. Wskaźniki bieżącej i wysokiej płynności kształtowały się na tym samym poziomie z uwagi na brak zapasów. Spadek w 2014 r. wyżej wymienionych wskaźników wynikał z większej dynamiki spadku aktywów obrotowych niż dynamika spadku zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik podwyższonej płynności na koniec 2014 r. spadł z poziomu 1,18 na koniec 2013 r. do poziomu 0,07. Wskaźnik ten spadł w wyniku większej dynamiki spadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów niż zobowiązań krótkoterminowych.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. za lata 2014, 2013 (w %).

	2014	**28.05.2013- 31.12.2013**
	(niezbadane)	
Rentowność EBIT*	51,9%	-1,8%
Rentowność brutto**	50,0%	-1,8%
Rentowność netto***	50,0%	-1,8%
Rentowność aktywów (ROA)****	102,3%	-1,0%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	106,6%	127,1%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W 2013 r. rentowność EBIT, brutto i netto oraz rentowność aktywów ROA były ujemnie za sprawą wygenerowanej w tym roku straty netto. Tylko rentowność kapitałów własnych ROE w 2013 r. była dodatnia z uwagi na również ujemne kapitały własne. W 2014 r. spółka i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. za lata 2014, 2013 uzyskała wysoką rentowność EBIT, która wyniosła 51,9%, rentowność brutto i netto, które wyniosły 50,0%. Rentowność aktywów ROA i rentowność kapitałów własnych ROE wyniosły odpowiednio: 102,3% oraz 106,6%.

i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. dokonano w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 11 września 2013 r. do 31 grudnia 2014 r., które zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. został utworzona w dniu 11 września 2013 r.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. za okres od 11 września 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	11.09.2013-31.12.2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**2 904**
Koszty działalności operacyjnej	**2 921**
Amortyzacja	-
Zużycie materiałów i energii	1 804
Usługi obce	1 102
Podatki i opłaty	15
Wynagrodzenia	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**(17)**
Pozostałe przychody operacyjne	-
Pozostałe koszty operacyjne	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(17)**
Przychody finansowe	-
Koszty finansowe	95
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**(112)**
Zysk/(strata) brutto	**(112)**
Podatek dochodowy	-
Zysk/(strata) netto	**(112)**

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. jest spółką celową powołaną do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. W okresie od 11 września 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. prowadziła działalność deweloperską. W grudniu 2014 r. rozpoczęto budowę projektu deweloperskiego „Pomorska 44". Ponadto w analizowanym okresie spółka świadczyła usługi reklamy na rzecz i2 Development Sp. z o.o.

Łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. w okresie 11.09.2013 - 31.12.2014 r. wyniosły 2 904 tys. PLN. (w tym wartość świadczonych usług dla i2 Development Sp. z o.o. wyniosła 1,5 tys. PLN). Koszty działalności operacyjnej w analizowanym okresie wyniosły 2 921 tys. PLN.

Największy udział w kosztach operacyjnych w analizowanym okresie miało zużycie materiałów i energii (61,8%) oraz usługi obce (37,3%), z realizowanym projektem deweloperskim. W rezultacie powyżej opisanych czynników i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. zanotowała stratę ze sprzedaży na poziomie - 17 tys. PLN.

W analizowanym okresie i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. nie uzyskało pozostałych przychodów operacyjnych oraz nie poniosło pozostałych kosztów operacyjnych, więc wynik na działalności operacyjnej kształtował się na tym samym poziomie jak wynik ze sprzedaży czyli 17 tys. PLN.

W analizowanym okresie nie odnotowano przychodów finansowych. Koszty finansowe wyniosły 95 tys. PLN. Koszty finansowe związane były z pożyczkami zaciągniętymi od podmiotów powiązanych – i2 Finanse Sp. z o.o W efekcie powyższego i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. zanotowała stratę netto w wysokości 112 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 struktura %) (niezbadane)
Aktywa trwałe	**-**	**0,0%**
Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	-	0,0%
Należności długoterminowe	-	0,0%
Inwestycje długoterminowe	-	0,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
Aktywa obrotowe	**2 978**	**100,0%**
Zapasy	2 902	97,4%
Należności krótkoterminowe	75	2,5%
Inwestycje krótkoterminowe	1	0,0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
SUMA AKTYWÓW	**2 978**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2014 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. osiągnęła poziom 2 978 tys. PLN.

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 0% (w wysokości 0 tys. PLN) oraz 100% (w wysokości 2 978 tys. PLN). W strukturze trwałych największy udział posiadają zapasy – półprodukty i produkty w toku (97,4% udział w aktywach ogółem). Wysoki poziom zapasów wynikał z rozpoczęcia budowy w projekcie deweloperskim „Pomorska 44.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Kapitał (fundusz) własny	**(97)**	**n.a.**
Kapitał (fundusz) podstawowy	15	n.a
Kapitał (fundusz) zapasowy	0	n.a
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	n.a
Zyski (strata) z lat ubiegłych	-	n.a
Zysk (strata) netto	(112)	n.a
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (razem)	**3 075**	**n.a.**
Rezerwy na zobowiązania	-	n.a
Zobowiązania długoterminowe	2 086	n.a
Wobec jednostek powiązanych	2 086	n.a

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Wobec pozostałych jednostek	-	n.a
Zobowiązania krótkoterminowe	989	n.a
Wobec jednostek powiązanych	3	n.a
Wobec pozostałych jednostek	987	n.a
Rozliczenia międzyokresowe	-	n.a
SUMA PASYWÓW	**2 978**	**n.a.**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła -97 tys. PLN. Głównym powodem ujemnych kapitałów własnych był głównym strata netto w wysokości – 112 tys. PLN. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 3 075 tys. PLN. Największy udział w zobowiązaniach i rezerwach miały zobowiązania długoterminowe (67,8%). Na zobowiązania długoterminowe składały się zobowiązania od jednostek powiązanych tzn. pożyczki zaciągnięte od i2 Finanse Sp. z o.o., których saldo na koniec okresu wyniosło 2 086 tys. PLN. Na krótkoterminowe zobowiązania składały się głównie zobowiązania wobec jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług w wysokości 986 tys. PLN wynikające z prowadzonych prac budowlanych.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	1,0
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	-31,7
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	n.a.
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,3
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	0,7

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 1,0. Z kolei wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych był ujemny (z uwagi na ujemne kapitały własne i wyniósł) -31,7.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 0,3 a zadłużenia długoterminowego wynosił 0,7. Takie kształtowanie się wyżej wymienionych wskaźników wynika z niższego poziomu zobowiązań krótkoterminowych w przeciwieństwie do zobowiązań długoterminowych.

Nie obliczono wskaźnika zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi z uwagi na brak aktywów trwałych w 2014 r.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Wskaźnik bieżącej płynności*	3,01

	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Wskaźnik wysokiej płynności**	0,08
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,00

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na koniec 2014 r. wyniósł 3,01 natomiast wskaźnik wysokiej płynności 0,08. Kształtowanie się tych wskaźników wynika z wysokiego poziomu aktywów obrotowych, w szczególności zapasów. Wskaźnik podwyższonej płynności wyniósł 0,00 z uwagi na niski poziom środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. w okresie od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014 r. (w %).

	11.09.2013-31.12.2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Rentowność EBIT*	-0,6%
Rentowność brutto**	-3,9%
Rentowność netto***	-3,9%
Rentowność aktywów (ROA)****	-3,8%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	115,4%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W okresie od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014 r. rentowność EBIT, brutto i netto oraz rentowność aktywów ROA były ujemnie za sprawą wygenerowanej w tym roku straty netto. Tylko rentowność kapitałów własnych ROE była dodatnia z uwagi na również ujemne kapitały własne.

i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. dokonano w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 11 grudnia 2013 r. do 31 grudnia 2014 r., które zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. został utworzona w dniu 11 grudnia 2013 r.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. za okres od 11 grudnia 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	11.12.2013-31.12.2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**-**
Koszty działalności operacyjnej	**6**
Amortyzacja	-
Zużycie materiałów i energii	-

Wyszczególnienie	11.12.2013-31.12.2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Usługi obce	5
Podatki i opłaty	1
Wynagrodzenia	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**(6)**
Pozostałe przychody operacyjne	-
Pozostałe koszty operacyjne	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(6)**
Przychody finansowe	-
Koszty finansowe	-
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**(6)**
Zysk/(strata) brutto	**(6)**
Podatek dochodowy	-
Zysk/(strata) netto	**(6)**

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. jest spółką celową powołaną do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. Od 2015 r. wyżej wymieniona spółka prowadzi działalność deweloperską. W analizowanym okresie i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. nie osiągnęła przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów tylko wygenerowała koszty działalności operacyjnej na poziomie 6 tys. PLN, na które głównie składały się koszty usług obcych w wysokości 5 tys. PLN min. usługi księgowe, najmu, bankowe. W rezultacie i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. zanotowała stratę ze sprzedaży na poziomie 6 tys. PLN. Spółka nie osiągnęła pozostałych przychodów operacyjnych ani przychodów finansowych oraz nie poniosła pozostałych kosztów operacyjnych ani kosztów finansowych, stąd wynik netto był równy wynikowi ze sprzedaży czyli – 6 tys. PLN

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 struktura %) (niezbadane)
Aktywa trwałe	**-**	**0,0%**
Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	-	0,0%
Należności długoterminowe	-	0,0%
Inwestycje długoterminowe	-	0,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
Aktywa obrotowe	**1**	**100,0%**
Zapasy	-	0,0%
Należności krótkoterminowe	1	90,2%
Inwestycje krótkoterminowe	0	9,8%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
SUMA AKTYWÓW	**1**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2014 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. osiągnęła poziom 1 tys. PLN.

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 0% (w wysokości 0 tys. PLN) oraz 100% (w wysokości 1 tys. PLN). W strukturze trwałych największy udział posiadają należności krótkoterminowe (90,2% udziału w aktywach) od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego SKA na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Kapitał (fundusz) własny	**(1)**	**n.a.**
Kapitał (fundusz) podstawowy	5	n.a.
Kapitał (fundusz) zapasowy	0	n.a.
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	n.a.
Zyski (strata) z lat ubiegłych	-	n.a.
Zysk (strata) netto	(6)	n.a.
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (razem)	**2**	**n.a.**
Rezerwy na zobowiązania	-	n.a.
Zobowiązania długoterminowe	1	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	1	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	-	n.a.
Zobowiązania krótkoterminowe	1	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	1	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	-	n.a.
Rozliczenia międzyokresowe	-	n.a.
SUMA PASYWÓW	**1**	**n.a.**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła - 1 tys. PLN. Głównym powodem ujemnych kapitałów własnych była strata netto w wysokości 6 tys. PLN. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 2 tys. PLN. Największy udział w zobowiązaniach i rezerwach miały zobowiązania krótkoterminowe. Na zobowiązania i rezerw składał y się mniej więcej po równo zobowiązania długoterminowe oraz zobowiązania krótkoterminowe. Zobowiązania długo- i krótkotermonowe związane były z zobowiązaniami wobec podmiotów powiązanych. Zobowiązania długoterminowe dotyczyły pożyczek zaciągniętych od i2 Finanse Sp. z o.o., których saldo na koniec 2014 r. wyniosło 1 tys. PLN.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego 44 sp. k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	2,1
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	-2,0
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	n.a.
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	1,1
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	0,9

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 2,1. Z kolei wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych był ujemny (z uwagi na ujemne kapitały własne i wyniósł –2,0.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 1,1 (z uwagi na ujemne kapitały własne) a zadłużenia długoterminowego wynosił 0,9.

Nie obliczono wskaźnika zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi z uwagi na brak aktywów trwałych w 2014 r.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Wskaźnik bieżącej płynności*	0,89
Wskaźnik wysokiej płynności**	0,89
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,09

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności oraz wysokiej płynności i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego 44 sp.k. na koniec 2014 r. wyniosły 0,89. Wskaźnik podwyższonej płynności wyniósł 0,09.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Piłsudskiego sp. z o.o. sp.k. w okresie od 11 grudnia 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. (w %).

	11.12.2013-31.12.2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Rentowność EBIT*	n.a.
Rentowność brutto**	n.a.
Rentowność netto***	n.a.
Rentowność aktywów (ROA)****	-564,0%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	537,0%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W okresie od 11 grudnia 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. i2 Piłsudskiego sp. z o.o. sp.k. nie osiągnęła przychodów. Ujemna rentowność aktywów ROA w 2014 r. wynikała z straty netto osiągniętej w tym roku obrotowym. Rentowność kapitałów własnych ROE była dodatnia z uwagi na również ujemne kapitały własne.

i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. dokonano w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 18 listopada 2013 r. do 31 grudnia 2014 r., które zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. powstała w dniu 18 listopada 2013 r.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp. k. za okres od 18 listopada 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	18.11.2013-31.12.2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**-**
Koszty działalności operacyjnej	**9**
Amortyzacja	-
Zużycie materiałów i energii	-
Usługi obce	7
Podatki i opłaty	2
Wynagrodzenia	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**(9)**
Pozostałe przychody operacyjne	-
Pozostałe koszty operacyjne	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(9)**
Przychody finansowe	-
Koszty finansowe	-
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**(9)**
Zysk/(strata) brutto	**(9)**
Podatek dochodowy	-
Zysk/(strata) netto	**(9)**

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. jest spółką celową powołaną do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. Od 2015 r. wyżej wymieniona spółka prowadzi działalność deweloperską. W analizowanym okresie i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. nie osiągnęła przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów tylko wygenerowała koszty działalności operacyjnej na poziomie 9 tys. PLN, na które głównie składały się koszty usług obcych w wysokości 7 tys. PLN m.in. usługi księgowe, najmu, bankowe. W rezultacie i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. zanotowała stratę ze sprzedaży na poziomie 9 tys. PLN. Spółka nie osiągnęła pozostałych przychodów operacyjnych ani przychodów finansowych oraz nie poniosła pozostałych kosztów operacyjnych ani kosztów finansowych, stąd zysk był równy wynikowi ze sprzedaży czyli – 9 tys. PLN

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 struktura %) (niezbadane)
Aktywa trwałe	**-**	**0,0%**
Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	-	0,0%
Należności długoterminowe	-	0,0%
Inwestycje długoterminowe	-	0,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
Aktywa obrotowe	**2**	**100,0%**
Zapasy	-	0,0%
Należności krótkoterminowe	1	78,0%
Inwestycje krótkoterminowe	-	22,0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
SUMA AKTYWÓW	**2**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2014 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. osiągnęła poziom 2 tys. PLN.

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 0% (w wysokości 0 tys. PLN) oraz 100% (w wysokości 2 tys. PLN). W strukturze trwałych największy udział posiadają należności krótkoterminowe (78,0% udział w aktywach ogółem), głównie należności od pozostałych jednostek z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń..

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Kapitał (fundusz) własny	**(4)**	**n.a.**
Kapitał (fundusz) podstawowy	5	n.a.
Kapitał (fundusz) zapasowy	-	n.a.
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	n.a.
Zyski (strata) z lat ubiegłych	-	n.a.
Zysk (strata) netto	(9)	n.a.
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (razem)	**6**	**n.a.**
Rezerwy na zobowiązania	**-**	n.a.
Zobowiązania długoterminowe	4	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	4	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	-	n.a.
Zobowiązania krótkoterminowe	2	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	1	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	-	n.a.
Rozliczenia międzyokresowe	-	n.a.
SUMA PASYWÓW	**2**	**n.a.**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła - 2 tys. PLN. Głównym powodem ujemnych kapitałów własnych była strata netto w wysokości – 9 tys. PLN. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 6 tys. PLN. Największy udział w zobowiązaniach i rezerwach miały zobowiązania długoterminowe (66,7%). Zobowiązania długoterminowe dotyczyły pożyczek zaciągniętych od i2 Finanse Sp. z o.o., których saldo na koniec 2014 r. wyniosło 4 tys. PLN. Zobowiązania krótkoterminowe głownie dotyczyły zobowiązań wobec jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług w wysokości 1 tys. PLN.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp. k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	3,0
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	-1,5
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	n.a.
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,8
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	2,2

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 3,0. Z kolei wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych był ujemny (z uwagi na ujemne kapitały własne i wyniósł –1,5.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 0,8 a zadłużenia długoterminowego wynosił 2,2 (z uwagi na ujemne kapitały własne).

Nie obliczono wskaźnika zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi z uwagi na brak aktywów trwałych w 2014 r.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Wskaźnik bieżącej płynności*	1,24
Wskaźnik wysokiej płynności**	1,24
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,27

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności oraz wysokiej płynności i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. na koniec 2014 r. wyniosły 1,24. Wskaźnik podwyższonej płynności wyniósł 0,27.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. w okresie od 18 listopada 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. (w %).

	18.11.2013-31.12.2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Rentowność EBIT*	n.a.
Rentowność brutto**	n.a.
Rentowność netto***	n.a.
Rentowność aktywów (ROA)****	-463,3%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	236,9%

Źródło: Emitent
** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*
*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*
**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*
***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*
****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W okresie od 18 listopada 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. nie osiągnęła przychodów. Ujemna rentowność aktywów ROA w 2014 r. wynikała z straty netto osiągniętej w tym roku obrotowym. Rentowność kapitałów własnych ROE była dodatnia z uwagi na również ujemne kapitały własne.

i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. dokonano w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 18 listopada 2013 r. do 31 grudnia 2014 r., które zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. powstała w dniu 18 listopada 2013 r.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. za okres od 18 listopada 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	**18.11.2013-31.12.2014** **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**-**
Koszty działalności operacyjnej	**7**
Amortyzacja	-
Zużycie materiałów i energii	0
Usługi obce	6
Podatki i opłaty	1
Wynagrodzenia	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**(7)**
Pozostałe przychody operacyjne	-
Pozostałe koszty operacyjne	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(7)**
Przychody finansowe	-
Koszty finansowe	-

Wyszczególnienie	18.11.2013-31.12.2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**(7)**
Zysk/(strata) brutto	**(7)**
Podatek dochodowy	-
Zysk/(strata) netto	**(7)**

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. jest spółką celową powołaną do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. Od 2015 r. wyżej wymieniona spółka prowadzi działalność deweloperską. W 2015 r. rozpoczęto prace przy projekcie deweloperskim „Twelve". W analizowanym okresie i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. nie osiągnęła przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów tylko wygenerowała koszty działalności operacyjnej na poziomie 7 tys. PLN, na które głównie składały się koszty usług obcych w wysokości 6 tys. PLN m.in. usługi księgowe, najmu, bankowe. W rezultacie i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. zanotowała stratę ze sprzedaży na poziomie 7 tys. PLN. Spółka nie osiągnęła pozostałych przychodów operacyjnych ani przychodów finansowych oraz nie poniosła pozostałych kosztów operacyjnych ani kosztów finansowych, stąd zysk był równy wynikowi ze sprzedaży czyli – 7 tys. PLN

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 struktura %) (niezbadane)
Aktywa trwałe	**-**	**0,0%**
Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	-	0,0%
Należności długoterminowe	-	0,0%
Inwestycje długoterminowe	-	0,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
Aktywa obrotowe	**1**	**100,0%**
Zapasy	-	0,0%
Należności krótkoterminowe	1	66,0%
Inwestycje krótkoterminowe	1	34,0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
SUMA AKTYWÓW	**1**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2014 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. osiągnęła poziom 1 tys. PLN.

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 0% (w wysokości 0 tys. PLN) oraz 100% (w wysokości 1 tys. PLN). W strukturze trwałych największy udział posiadają należności krótkoterminowe (66,0% udział w aktywach ogółem). w wysokości 1 tys. PLN, głównie należności od pozostałych jednostek z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń oraz inwestycje krótkoterminowe (34,0% udział w aktywach ogółem) w wysokości 1 tys. PLN (środki pieniężne i inne aktywa pieniężne).

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Kapitał (fundusz) własny	**(2)**	**n.a.**
Kapitał (fundusz) podstawowy	5	n.a.
Kapitał (fundusz) zapasowy	0	n.a.
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	n.a.
Zyski (strata) z lat ubiegłych	-	n.a.
Zysk (strata) netto	(7)	n.a.
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (razem)	**3**	**n.a.**
Rezerwy na zobowiązania	-	n.a.
Zobowiązania długoterminowe	2	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	2	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	-	n.a.
Zobowiązania krótkoterminowe	1	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	1	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	-	n.a.
Rozliczenia międzyokresowe	-	n.a.
SUMA PASYWÓW	**1**	**n.a.**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła - 2 tys. PLN. Głównym powodem ujemnych kapitałów własnych była strata netto w wysokości – 7 tys. PLN. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 3 tys. PLN. Największy udział w zobowiązaniach i rezerwach miały zobowiązania długoterminowe (66,7%). Zobowiązania długoterminowe dotyczyły pożyczek zaciągniętych od i2 Finanse Sp. z o.o., których saldo na koniec 2014 r. wyniosło 2 tys. PLN. Zobowiązania krótkoterminowe głównie dotyczyły zobowiązań wobec jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług w wysokości 1 tys. PLN.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	2,2
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	-1,9
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	n.a.
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,8
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	1,3

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 2,2. Z kolei wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych był ujemny (z uwagi na ujemne kapitały własne) i wyniósł –1,9.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 0,8 a zadłużenia długoterminowego wynosił 1,3 (z uwagi na ujemne kapitały własne).

Nie obliczono wskaźnika zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi z uwagi na brak aktywów trwałych w 2014 r.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Wskaźnik bieżącej płynności*	1,21
Wskaźnik wysokiej płynności**	1,21
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,41

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności oraz wysokiej płynności i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. na koniec 2014 r. wyniosły 1,21. Wskaźnik podwyższonej płynności wyniósł 0,41.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. w okresie od 18 listopada 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. (w %).

	18.11.2013-31.12.2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Rentowność EBIT*	n.a.
Rentowność brutto**	n.a.
Rentowność netto***	n.a.
Rentowność aktywów (ROA)****	-452,1%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	385,5%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W okresie od 18 listopada 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. nie osiągnęła przychodów. Ujemna rentowność aktywów ROA w 2014 r. wynikała z straty netto osiągniętej w tym roku obrotowym. Rentowność kapitałów własnych ROE była dodatnia z uwagi na również ujemne kapitały własne.

i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. dokonano w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 15 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., które zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. powstała w dniu 15 stycznia 2014 r.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. za okres od 15 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	15.01.2014-31.12.2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**3 908**
Koszty działalności operacyjnej	**3 919**
Amortyzacja	-
Zużycie materiałów i energii	3 774
Usługi obce	144
Podatki i opłaty	1
Wynagrodzenia	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**(11)**
Pozostałe przychody operacyjne	-
Pozostałe koszty operacyjne	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(11)**
Przychody finansowe	-
Koszty finansowe	133
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**(144)**
Zysk/(strata) brutto	**(144)**
Podatek dochodowy	-
Zysk/(strata) netto	**(144)**

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. jest spółką celową powołaną do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. Od 2015 r. wyżej wymieniona spółka prowadzi działalność deweloperską. Ponadto w okresie od 15 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. spółka świadczyła usługi reklamy na rzecz i2 Development Sp. z o.o. Łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. w okresie 15.01.2014 - 31.12.2014 r. wyniosły 3 908 tys. PLN (w tym wartość świadczonych usług dla i2 Development Sp. z o.o. wyniosła 2 tyd PLN). Koszty działalności operacyjnej w analizowanym okresie wyniosły 3 919 tys. PLN.

Największy udział w kosztach operacyjnych w analizowanym okresie miało zużycie materiałów i energii (96,3%), co wynikało z przeksięgowania wartości zakupionego gruntu z pozycji towary w ciężar produkcji w toku w momencie rozpoczęcia projektu deweloperskiego – zgodnie z przyjętymi zasadami polityki rachunkowości. W rezultacie powyżej opisanych czynników i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. zanotowała stratę ze sprzedaży na poziomie 11 tys. PLN.

W analizowanym okresie i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. nie uzyskało pozostałych przychodów operacyjnych oraz nie poniosło pozostałych kosztów operacyjnych, więc wynik na działalności operacyjnej kształtował się na tym samym poziomie jak wynik ze sprzedaży czyli - 11 tys. PLN.

W analizowanym okresie nie odnotowano przychodów finansowych. Koszty finansowe wyniosły 133 tys. PLN. Na koszty finansowe składały się głównie odsetki w wysokości 124 tys. PLNod pożyczek zaciągniętych od podmiotów powiązanych – i2 Finanse Sp. z o.o. W efekcie powyższego i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. zanotowała stratę netto w wysokości 144 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 struktura %) (niezbadane)
Aktywa trwałe	**-**	**0,0%**
Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	-	0,0%
Należności długoterminowe	-	0,0%
Inwestycje długoterminowe	-	0,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
Aktywa obrotowe	**4 630**	**100,0%**
Zapasy	3 907	84,4%
Należności krótkoterminowe	723	15,6%
Inwestycje krótkoterminowe	-	0,0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
SUMA AKTYWÓW	**4 630**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2014 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. osiągnęła poziom 4 630 tys. PLN.

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 0% (w wysokości 0 tys. PLN) oraz 100% (w wysokości 4 630 tys. PLN). W strukturze trwałych największy udział posiadają zapasy – półprodukty i produkty w toku (84,4% udziału w aktywach).

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Kapitał (fundusz) własny	**(139)**	**n.a.**
Kapitał (fundusz) podstawowy	5	n.a.
Kapitał (fundusz) zapasowy	-	n.a.
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	n.a.
Zyski (strata) z lat ubiegłych	-	n.a.
Zysk (strata) netto	(144)	n.a.
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (razem)	**4 769**	**n.a.**
Rezerwy na zobowiązania	-	n.a.
Zobowiązania długoterminowe	4 260	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	4 260	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	-	n.a.
Zobowiązania krótkoterminowe	510	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	504	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	6	n.a.
Rozliczenia międzyokresowe	-	n.a.
SUMA PASYWÓW	**4 630**	**n.a.**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła – 139 tys. PLN. Głównym powodem ujemnych kapitałów własnych była strata netto w wysokości 144 tys. PLN. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 4 769 tys. PLN. Największy udział w zobowiązaniach i rezerwach miały zobowiązania długoterminowe (89,3%). wobec jednostek powiązanych. Na zobowiązania te składały się pożyczki zaciągnięte od podmiotów powiązanych i2 Finanse sp. z o.o., których saldo na koniec 2014 r. wyniosło 4 260 tys. PLN. Zobowiązania krótkoterminowe składały się głównie z pożyczek zaciągniętych od podmiotów powiązanych i2 Finanse sp. z o.o., których saldo na koniec 2014 r. wyniosło 503 tys. PLN.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	1,0
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	-34,3
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	n.a.
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,1
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	0,9

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 1,0. Z kolei wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych był ujemny (z uwagi na ujemne kapitały własne) i wyniósł –34,3.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 0,1 a zadłużenia długoterminowego wynosił 0,9. Takie kształtowanie się wyżej wymienionych wskaźników wynika z niższego poziomu zobowiązań krótkoterminowych w przeciwieństwie do zobowiązań długoterminowych.

Nie obliczono wskaźnika zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi z uwagi na brak aktywów trwałych w 2014 r.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Wskaźnik bieżącej płynności*	9,09
Wskaźnik wysokiej płynności**	1,42
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,00

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. na koniec 2014 r. wyniósł 9,09 natomiast wskaźnik wysokiej płynności wyniósł 1,42. Takie kształtowanie się wskaźników wynika z wysokiego poziomu aktywów obrotowych. Wskaźnik podwyższonej płynności wyniósł 0,00.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. w okresie od 15 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. (w %).

	15.01.2014-31.12.2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Rentowność EBIT*	-0,3%
Rentowność brutto**	-3,7%
Rentowność netto***	-3,7%
Rentowność aktywów (ROA)****	-3,1%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	103,6%

Źródło: Emitent
** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*
*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*
**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*
***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*
****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W okresie od 15 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. rentowność EBIT, brutto i netto oraz rentowność aktywów ROA i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. były ujemnie za sprawą wygenerowanej w tym roku straty netto. Tylko rentowność kapitałów własnych ROE była dodatnia z uwagi na również ujemne kapitały własne.

i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k.

Oceny sytuacji finansowej spółki i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. dokonano w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 4 marca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., które zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości i nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. powstała w dniu 4 marca 2014 r.

W poniższej tabeli zamieszczono dane finansowe z rachunku zysków i strat i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. za okres od 4 marca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN).

Wyszczególnienie	**04.03.2014-31.12.2014** **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	**230**
Koszty działalności operacyjnej	**238**
Amortyzacja	-
Zużycie materiałów i energii	-
Usługi obce	237
Podatki i opłaty	1
Wynagrodzenia	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-
Zysk/(strata) ze sprzedaży	**(8)**
Pozostałe przychody operacyjne	-
Pozostałe koszty operacyjne	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(8)**
Przychody finansowe	-
Koszty finansowe	22

Wyszczególnienie	04.03.2014-31.12.2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Zysk/(strata) z działalności gospodarczej	**(30)**
Zysk/(strata) brutto	**(30)**
Podatek dochodowy	-
Zysk/(strata) netto	**(30)**

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. jest spółką celową powołaną do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. Od 2015 r. wyżej wymieniona spółka prowadzi działalność deweloperską. Łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. w okresie 04.03.2014 - 31.12.2014 r. wyniosły 230 tys. PLN. W pozycji „przychody" wykazano zmianę stanu produktów – pozycja stanowi korektę poniesionych kosztów w związku z rozpoczęciem projektu deweloperskiego „Piękna". Koszty działalności operacyjnej w analizowanym okresie wyniosły 238 tys. PLN.

Największy udział w kosztach operacyjnych w analizowanym okresie miały usługi obce (99,5%). które wynikały z które wynikały z usług projektowych. W rezultacie powyżej opisanych czynników i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. zanotowała stratę ze sprzedaży na poziomie 8 tys. PLN.

W analizowanym okresie i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. nie uzyskało pozostałych przychodów operacyjnych oraz nie poniosło pozostałych kosztów operacyjnych, więc wynik na działalności operacyjnej kształtował się na tym samym poziomie jak wynik ze sprzedaży czyli – 8 tys. PLN.

W analizowanym okresie nie odnotowano przychodów finansowych. Koszty finansowe wyniosły 22 tys. PLN (odsetki od pożyczek zaciągniętych od podmiotów powiązanych i2 Finanse sp. z o.o. W efekcie powyższego i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. zanotowała stratę netto w wysokości 30 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę aktywów i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 struktura %) (niezbadane)
Aktywa trwałe	**-**	**0,0%**
Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	-	0,0%
Należności długoterminowe	-	0,0%
Inwestycje długoterminowe	-	0,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
Aktywa obrotowe	**786**	**100,0%**
Zapasy	731	93,0%
Należności krótkoterminowe	54	6,9%
Inwestycje krótkoterminowe	1	0,1%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%
SUMA AKTYWÓW	**786**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2014 r. suma bilansowa i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. osiągnęła poziom 786 tys. PLN.

Udział aktywów trwałych i obrotowych w aktywach ogółem na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił odpowiednio 0% (w wysokości 0 tys. PLN) oraz 100% (w wysokości 786 tys. PLN). W strukturze trwałych największy udział

posiadają zapasy – półprodukty i produkty w toku oraz zaliczki na dostawy (93,0% udziału w aktywach) co jest związane z rozpoczęciem projektu deweloperskiego.

Poniższa tabela przedstawia wielkość i strukturę pasywów i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. (w tys. PLN, %).

Wyszczególnienie	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Kapitał (fundusz) własny	**(25)**	**n.a.**
Kapitał (fundusz) podstawowy	5	n.a.
Kapitał (fundusz) zapasowy	0	n.a.
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	n.a.
Zyski (strata) z lat ubiegłych	-	n.a.
Zysk (strata) netto	(30)	n.a.
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (razem)	**811**	**n.a.**
Rezerwy na zobowiązania	-	n.a.
Zobowiązania długoterminowe	708	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	708	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	-	n.a.
Zobowiązania krótkoterminowe	102	n.a.
Wobec jednostek powiązanych	1	n.a.
Wobec pozostałych jednostek	102	n.a.
Rozliczenia międzyokresowe	-	n.a.
SUMA PASYWÓW	**786**	**n.a.**

Źródło: Emitent

Wartość kapitału własnego i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła – 25 tys. PLN. Głównym powodem ujemnych kapitałów własnych była strata netto w wysokości – 30 tys. PLN. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec 2014 r. wyniosła 811 tys. PLN. Największy udział w zobowiązaniach i rezerwach miały zobowiązania długoterminowe (87,3%). Na zobowiązania długoterminowe składały się pożyczki zaciągnięte od podmiotów powiązanych – i2 Finanse sp. z o.o., których saldo na koniec roku wyniosło 708 tys. PLN. Z kolei zobowiązania krótkoterminowe składały się z zobowiązań wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (102 tys. PLN) co było związane z pracami projektowymi.

W tabeli poniżej przedstawiono wskaźniki zadłużenia i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 (w tys. PLN) (niezbadane)
Wskaźnik ogólnego zadłużenia*	1,0
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych**	-32,8
Wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi***	n.a.
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego****	0,1
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego*****	0,9

Źródło: Emitent

** wskaźnik ogólnego zadłużenia = zobowiązania długo- i krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

*** wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) podzielone przez kapitały własne*

**** wskaźnik zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi = kapitały własne plus zobowiązania długoterminowe podzielone przez aktywa trwałe*

***** wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

****** wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe podzielone przez pasywa ogółem*

Na koniec grudnia 2014 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 1,0. Z kolei wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych był ujemny (z uwagi na ujemne kapitały własne) i wyniósł –32,8.

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 0,1 a zadłużenia długoterminowego wynosił 0,9. Takie kształtowanie się wyżej wymienionych wskaźników wynika z niższego poziomu zobowiązań krótkoterminowych w przeciwieństwie do zobowiązań długoterminowych.

Nie obliczono wskaźnika zadłużenia aktywów trwałych kapitałami stałymi z uwagi na brak aktywów trwałych w 2014 r.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wskaźników płynności i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. na dzień 31 grudnia 2014 r.

	31 grudnia 2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Wskaźnik bieżącej płynności*	7,67
Wskaźnik wysokiej płynności**	0,54
Wskaźnik podwyższonej płynności***	0,00

Źródło: Emitent

** wskaźnik bieżącej płynności = aktywa obrotowe podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

*** wskaźnik wysokiej płynności = (aktywa obrotowe – zapasy) podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

**** wskaźnik podwyższonej płynności = środki pieniężne i ich ekwiwalenty podzielone przez zobowiązania krótkoterminowe*

Wskaźniki bieżącej płynności i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. na koniec 2014 r. wyniósł 7,67 natomiast wskaźnik wysokiej płynności wyniósł 0,54. Wskaźnik podwyższonej płynności wyniósł 0,00. Takie kształtowanie się wskaźników wynika z wysokiego poziomu aktywów obrotowych, których głównym składnikiem są zapasy.

W poniższej tabeli zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. w okresie od 4 marca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. (w %).

	04.03.2014-31.12.2014 **(w tys. PLN)** **(niezbadane)**
Rentowność EBIT*	-3,3%
Rentowność brutto**	-12,9%
Rentowność netto***	-12,9%
Rentowność aktywów (ROA)****	-3,8%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)*****	120,2%

Źródło: Emitent

** rentowność EBIT = zysk z działalności operacyjnej okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

*** rentowność brutto = zysk brutto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

**** rentowność netto = zysk netto okresu podzielony przez przychody ze sprzedaży*

***** rentowność aktywów (ROA) = zysk netto okresu podzielony przez aktywa ogółem na koniec okresu*

****** rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto podzielony przez kapitały własne na koniec okresu*

W okresie od 4 marca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. rentowność EBIT, brutto i netto oraz rentowność aktywów ROA i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. były ujemnie za sprawą wygenerowanej w tym roku straty netto. Tylko rentowność kapitałów własnych ROE była dodatnia z uwagi na również ujemne kapitały własne.

Nakłady inwestycyjne i2 Grupa sp. z o.o. i podmiotów od niej zależnych

i2 Grupa sp. z o.o.

Poniższe tabele przedstawiają wszystkie nakłady inwestycyjne poniesione przez i2 Grupa sp. z o.o. w latach 2012-2014 oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.) wraz z źródłami finansowania (w tys. PLN, %).

Nakłady inwestycyjne	Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia					
	2015		2014		2013		2012	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
Aktywa niematerialne	**9**	**0,6%**	**0**	**0,0%**	**1 710**	**46,1%**	**0**	**0,0%**
Rzeczowa aktywa trwałe w tym:	**0**	**0,0%**	**1 246**	**68,0%**	**48**	**1,3%**	**2 323**	**60,8%**
- grunty	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*596*	*25,7%*
- budynki i budowle	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*1 662*	*71,5%*
-urządzenia techniczne i maszyny	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- środki transportu	*0*	*0,0%*	*1 246*	*100,0%*	*48*	*100,0%*	*65*	*2,8%*
- inne rzeczowe aktywa trwałe	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- środki trwałe w budowie	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Inwestycje długoterminowe	**1 444**	**99,4%**	**586**	**32,0%**	**1 950**	**52,6%**	**1 500**	**39,2%**
- nieruchomości	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- aktywa finansowe	1 444	100,0%	*586*	*100,0%*	*1 950*	*100,0%*	*1 500*	*100,0%*
Razem	**1 453**	**100%**	**1 832**	**100,0%**	**3 708**	**100,0%**	**3 823**	**100,0%**

Źródło: Emitent

W tabeli poniżej przedstawiono źródła finansowania nakładów inwestycyjnych i2 Grupa sp. z o.o. w latach 2012-2014 oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.).

Źródła finansowania nakładów inwestycyjnych w tym:	Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia					
	2015		2014		2013		2012	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
-środki własne	**173**	**11,9%**	**962**	**52,5%**	**0**	**0,0%**	**3 758**	**98,3%**
- w tym aktualizacja wyceny	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*1 500*	*39,9%*
- przeksięgowanie	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*2 258*	*60,1%*
-środki obce	**1 280**	**88,1%**	**870**	**47,5%**	**3 708**	**100,0%**	**65**	**1,7%**
- obligacje	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- kredyt i pożyczki	*1 280*	*100,0%*	*0*	*0,0%*	*3 708*	*100,0%*	*65*	*100,0%*
- leasing	*0*	*0,0%*	*870*	*100,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Razem	**1 453**	**100,0%**	**1 832**	**100,0%**	**3 708**	**100,0%**	**3 823**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Inwestycje w 2012 r.

W 2012 r. spółka i2 Grupa sp. z o.o. nabyła samochód osobowy o wartości 65 tys. PLN. Ponadto spółka nabyła grunt oraz budynek przy ulicy Trawowej we Wrocławiu o wartości 2 258 tys. PLN. W roku 2012 r. spółka w skutek aktualizacji wartości udziałów w i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k. Spółka wykazała wartość udziałów w wysokości 1 500 tys. PLN.

Wyżej wymienione inwestycje zostały sfinansowane głównie środkami własnymi i2 Grupa sp. z o.o. (98,3% nakładów inwestycyjnych) oraz w mniejszym stopniu (1,7% nakładów inwestycyjnych) środkami obcymi tzn. kredytami i pożyczkami.

Inwestycje w 2013 r.

W 2013 r. i2 Grupa sp. z o.o. nabyła oprogramowanie do zarządzania bazą klientów oraz fakturami firmy w kwocie 230 tys. PLN.

Ponadto spółka nabyła system internetowy lokalizatora umożliwiającego wyszukiwanie firm, instytucji, miejsc i obiektów o wartości 1 480 tys. PLN.

Spółka nabyła samochód osobowy o wartości 48 tys. PLN.

Spółka kupiła akcje w Spółce i2 Development Sp. z o.o. P2 SKA o wartości 50 000 zł

Spółka udzieliła pożyczki Spółce i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k. w wysokości 1 900 tys. PLN.

Wyżej wymienione inwestycje zostały sfinansowane środkami obcymi tzn. kredytami i pożyczkami.

Inwestycje w 2014 r.

W 2014 r. i2 Grupa sp. z o.o. nabyła samochody osobowe o łącznej wartości 1 246 tys. PLN. Ponadto i2 Grupa sp. z o.o. nabyła udziały w spółce i2 Development Sp. z o.o. o wartości 5 tys. PLN. Spółka również udzieliła pożyczek w kwocie 581 tys. PLN.

Źródłem finansowania wyżej wymienionych nakładów były środki własne i2 Grupa sp. z o.o. (52,5% nakładów inwestycyjnych) oraz środki obce tzn. leasing (47,5% nakładów inwestycyjnych).

Inwestycje w 2015 r. do podpisania umów aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.).

W 2015 r. i2 Grupa sp. z o.o. zakupiła licencje programu MS Dynamic Navision o wartości 9 tys. PLN. Ponadto spółka udzieliła pożyczek w kwocie 1 444 tys. PLN.

Źródłem finansowania wyżej wymienionych nakładów były środki własne i2 Grupa sp. z o.o. (11,9% nakładów inwestycyjnych) oraz środki obce tzn. pożyczki (88,1% nakładów inwestycyjnych).

i2 Development sp. z o.o.

Poniższe tabele przedstawiają wszystkie nakłady inwestycyjne poniesione przez i2 Development sp. z o.o. w latach 2012-2014 oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.) wraz z źródłami finansowania (w tys. PLN, %).

Nakłady inwestycyjne	**Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.**		**Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia**					
	2015		**2014**		**2013**		**2012**	
	tys. PLN	**udział**	**tys. PLN**	**udział**	**tys. PLN**	**udział**	**tys. PLN**	**udział**
Aktywa niematerialne	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**
Rzeczowa aktywa trwałe w tym:	**0**	**0,0%**	**47**	**82,5%**	**360**	**99,4%**	**7**	**100,0%**
- grunty	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- budynki i budowle	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
-urządzenia techniczne i maszyny	*0*	*0,0%*	*32*	*68,1%*	*0*	*0,0%*	*7*	*100,0%*
- środki transportu	*0*	*0,0%*	*15*	*31,9%*	*360*	*100,0%*	*0*	*0,0%*
- inne rzeczowe aktywa trwałe	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*

Nakłady inwestycyjne	Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia					
	2015		2014		2013		2012	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
- środki trwałe w budowie	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Inwestycje długoterminowe	**70**	**100,0%**	**10**	**17,5%**	**2**	**0,6%**	**0**	**0,0%**
- nieruchomości	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- aktywa finansowe	*70*	*100,0%*	*10*	*100,0%*	*2*	*100,0%*	*0*	*0,0%*
Razem	**70**	**100,0%**	**57**	**100,0%**	**362**	**100,0%**	**7**	**100,0%**

Źródło: Emitent

W tabeli poniżej przedstawiono źródła finansowania nakładów inwestycyjnych i2 Development sp. z o.o. w latach 2012-2014 oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.).

Źródła finansowania nakładów inwestycyjnych w tym:	Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia					
	2015		2014		2013		2012	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
-środki własne	**70**	**100,0%**	**57**	**100,0%**	**362**	**100,0%**	**7**	**100,0%**
-środki obce	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**
- obligacje	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- kredyt i pożyczki	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- leasing	**70**	**100,0%**	**57**	**100,0%**	**362**	**100,0%**	**7**	**100,0%**
Razem	**70**	**100,0%**	**57**	**100,0%**	**362**	**100,0%**	**7**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Inwestycje w 2012 r.

W 2012 r. spółka i2 Development sp. z o.o. kupiła komputer przenośny o wartości 7 tys. PLN. Zakup został sfinansowany środkami własnymi i2 Development sp. z o.o. (100% nakładów inwestycyjnych).

Inwestycje w 2013 r.

W 2013 r. i2 Development sp. z o.o. nabyła samochody osobowe o łącznej wartości 360 tys. PLN. Ponadto spółka nabyła udziały o wartości 2 tys. PLN w następujących spółkach:

- i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.,
- WRE Projekt Sp. z o.o. Dubois Sp.k.,
- WRE Projekt Sp. z o.o. Zodiak Sp.k.,
- WRE Projekt Sp. z o.o. P1 SKA,
- i2 Development Sp. z o.o. P2 SKA,

- i2 Development Sp. z o.o. P3 SKA.

Powyższe nakłady inwestycyjne zostały sfinansowane środkami własnymi i2 Development sp. z o.o. (100% nakładów inwestycyjnych)

Inwestycje w 2014 r.

W 2014 r. i2 Development sp. z o.o. nabyła:

- komputery przenośne oraz zestawy komputerowe o wartości 32 tys. PLN,
- samochód osobowy o wartości 15 tys. PLN.

Ponadto spółka wstąpiła w prawa i obowiązki komplementariusza w spółkach:

- i2 Development Sp. z o.o. Igilena Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.,
- WRE Projekt Sp. z o.o. Pobożnego 11-13 Sp.k.

wnosząc do wyżej wymienionych spółek łącznie 0,4 tys. PLN.

Spółka udzieliła pożyczki w wysokości 10 tys. PLN.

Powyższe nakłady inwestycyjne zostały sfinansowane środkami własnymi i2 Development sp. z o.o. (100% nakładów inwestycyjnych)

Inwestycje w 2015 r. do podpisania umów aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.)

i2 Development sp. z o.o. udzieliła pożyczek w wysokości 70 tys. PLN. Nakład został sfinansowany środkami własnymi i2 Development sp. z o.o. (100% nakładów inwestycyjnych).

i2 Finanse sp. z o.o.

Poniższe tabele przedstawiają wszystkie nakłady inwestycyjne poniesione przez i2 Finanse sp. z o.o. w 2014 r. oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.) wraz z źródłami finansowania (w tys. PLN, %). W latach 2012-2013 i2 Finanse p. z o.o. nie poniosła żadnych nakładów inwestycyjnych.

Nakłady inwestycyjne	**Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.**		**Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia**	
	2015		**2014**	
	tys. PLN	**udział**	**tys. PLN**	**udział**
Aktywa niematerialne	**10**	**0,1%**	**27**	**0,0%**
Rzeczowa aktywa trwałe w tym:	**0**	**0,0%**	**17**	**0,0%**
- grunty	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- budynki i budowle	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
-urządzenia techniczne i maszyny	*0*	*0,0%*	*17*	*100,0%*
- środki transportu	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- inne rzeczowe aktywa trwałe	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- środki trwałe w budowie	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*

Nakłady inwestycyjne	Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia	
	2015		2014	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
Inwestycje długoterminowe	**10 234**	**99,9%**	**82 133**	**100%**
- nieruchomości	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- aktywa finansowe	*10 234*	*100,0%*	*82 133*	*100,0%*
Razem	**10 244**	**100,0%**	**82 177**	**100,0%**

Źródło: Emitent

W tabeli poniżej przedstawiono źródła finansowania nakładów inwestycyjnych i2 Finanse w latach 2014 r. oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.).

Źródła finansowania nakładów inwestycyjnych w tym:	Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia	
	2015		2014	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
-środki własne	**10**	**0,0%**	**0**	**0,0%**
-środki obce	**10 234**	**100,0%**	**82 177**	**100,0%**
- obligacje	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- kredyt i pożyczki	*10 234*	*100,0%*	*82 177*	*100,0%*
- leasing	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Razem	**10 244**	**100,0%**	**82 177**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Inwestycje w 2014 r.

W 2014 r. i2 Finanse sp. z o.o. zakupiła licencje programu MS Dynamic Navision o wartości 27 tys. PLN. Ponadto spółka zakupiła serwer oraz zestawy komputerowe o wartości 17 tys. PLN oraz udzieliła pożyczek w wysokości 82 133 tys. PLN.

Powyższe nakłady zostały w całości sfinansowane ze środków obcych tzn. z otrzymanych pożyczek (100% nakładów inwestycyjnych).

Inwestycje w 2015 r. do podpisania umów aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.)

i2 Finanse sp. z o.o. zakupiła licencje programu MS Dynamic Navision o wartości 10 tys. PLN oraz udzieliła pożyczek w wysokości 10 234 tys. PLN. Nakłady zostały sfinansowane z otrzymanych pożyczek (100% nakładów inwestycyjnych).

i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.

Poniższe tabele przedstawiają wszystkie nakłady inwestycyjne poniesione przez i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. w latach 2013-2014 oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.) wraz z źródłami finansowania (w tys. PLN, %). W 2012 r. i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. nie poniosła żadnych nakładów inwestycyjnych.

Nakłady inwestycyjne	Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia			
	2015		2014		2013	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
Aktywa niematerialne	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**

Nakłady inwestycyjne	Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia			
	2015		2014		2013	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
Rzeczowa aktywa trwałe w tym:	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**8**	**100,0%**
- grunty	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- budynki i budowle	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
-urządzenia techniczne i maszyny	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*8*	*100,0%*
- środki transportu	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- inne rzeczowe aktywa trwałe	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- środki trwałe w budowie	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Inwestycje długoterminowe	**0**	**0,0%**	**4 490**	**100,0%**	**0**	**0,0%**
- nieruchomości	*0*	*0,0%*	*4 490*	*100,0%*	*0*	*0,0%*
- aktywa finansowe	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Razem	**0**	**0,0%**	**4 490**	**100,0%**	**8**	**100,0%**

Źródło: Emitent

W tabeli poniżej przedstawiono źródła finansowania nakładów inwestycyjnych i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. w latach 2013-2014 oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.).

Źródła finansowania nakładów inwestycyjnych w tym:	Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia			
	2015		2014		2013	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
-środki własne	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**8**	**100,0%**
-środki obce	**0**	**0,0%**	**4 490**	**100,0%**	**0**	**0,0%**
- obligacje	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- kredyt	*0*	*0,0%*	*4 490*	*100,0%*	*0*	*0,0%*
- leasing	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Razem	**0**	**0,0%**	**4 490**	**100,0%**	**8**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Inwestycje w 2013 r.

W 2013 r. i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. zakupiła komputer przenośny oraz zestaw komputerowy o wartości 8 tys. PLN. Zakup został sfinansowany środkami własnymi i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. (100% nakładów inwestycyjnych).

Inwestycje w 2014 r.

W 2014 r. i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. zakupiła budynek przy ulicy Powstańców Śląskich o wartości 4 490 tys. PLN. Zakup został sfinansowany ze środków obcych tzn. z otrzymanych pożyczek (100% nakładów inwestycyjnych).

i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.

Poniższe tabele przedstawiają wszystkie nakłady inwestycyjne poniesione przez i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. w 2014 r. oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.) wraz z źródłami finansowania (w tys. PLN, %). W latach 2012-2013 i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. nie poniósł żadnych nakładów inwestycyjnych.

Nakłady inwestycyjne	Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia	
	2015		2014	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
Aktywa niematerialne	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**
Rzeczowa aktywa trwałe w tym:	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**
- grunty	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- budynki i budowle	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
-urządzenia techniczne i maszyny	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- środki transportu	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- inne rzeczowe aktywa trwałe	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- środki trwałe w budowie	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Inwestycje długoterminowe	**510**	**100,0%**	**4 741**	**100,0%**
- nieruchomości	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- aktywa finansowe	*510*	*100,0%*	*4 741*	*100,0%*
Razem	**510**	**100,0%**	**4 741**	**100,0%**

Źródło: Emitent

W tabeli poniżej przedstawiono źródła finansowania nakładów inwestycyjnych i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. w latach 2014 r. oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.).

Źródła finansowania nakładów inwestycyjnych w tym:	Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.		Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia	
	2015		2014	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
-środki własne	**510**	**100,0%**	**4 741**	**100,0%**
-środki obce	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**
- obligacje	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- kredyt	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- leasing	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Razem	**510**	**100,0%**	**4 741**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Inwestycje w 2014 r.

W 2014 r. i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. udzieliła pożyczek na kwotę 4 741 tys. PLN. Nakład inwestycyjny został sfinansowany środkami własnymi i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. (100% nakładów inwestycyjnych).

Inwestycje w 2015 r. do podpisania umów aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.).

i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. udzieliła pożyczek na kwotę 510 tys. PLN. Nakład inwestycyjny został sfinansowany środkami własnymi i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. (100% nakładów inwestycyjnych),

i2 Development sp. z o.o. P2 SKA

Poniższe tabele przedstawiają wszystkie nakłady inwestycyjne poniesione przez i2 Development sp. z o.o. P2 SKA w latach 2013-2014 oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.) wraz z źródłami finansowania (w tys. PLN, %). W 2012 r. i2 Development sp. z o.o. P2 SKA nie poniosła żadnych nakładów inwestycyjnych.

Nakłady inwestycyjne	Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.**		2013*	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
Aktywa niematerialne	**10**	**0,0%**	**0**	**0,0%**
Rzeczowa aktywa trwałe w tym:	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**
- grunty	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- budynki i budowle	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
-urządzenia techniczne i maszyny	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- środki transportu	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- inne rzeczowe aktywa trwałe	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- środki trwałe w budowie	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Inwestycje długoterminowe	**8 781**	**100,0%**	**15**	**100,0%**
- nieruchomości	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- aktywa finansowe	*8 781*	*100,0%*	*15*	*100,0%*
Razem	**8 791**	**100,0%**	**15**	**100,0%**

Źródło: Emitent

** za okres od 6 września 2013 do 31 października 2013 r.*

*** za okres od 1 listopada 2013 r. do 20 kwietnia 2015 r.*

W tabeli poniżej przedstawiono źródła finansowania nakładów inwestycyjnych i2 Development sp. z o.o. P2 SKA w latach 2013-2014 oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.).

Źródła finansowania nakładów inwestycyjnych w tym:	Do aportu i2 Grupy sp. z o.o.**		2013*	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
-środki własne	**35**	**0,0%**	**15**	**100,0%**
-środki obce	**8 756**	**100,0%**	**0**	**0,0%**
- obligacje	*8 756*	*100,0%*	*0*	*0,0%*
- kredyt	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- leasing	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Razem	**8 791**	**100,0%**	**15**	**100,0%**

Źródło: Emitent

** za okres od 6 września 2013 do 31 października 2013 r.*

*** z okres od 1 listopada 2013 r. do 20 kwietnia 2015 r.*

Inwestycje w latach 2014 -2015 (od 1 listopada 2013 r. do 20 kwietnia 2015 r.)

Development sp. z o.o. i2 Development sp. z o.o. P2 SKA nabyła udziały o łącznej wartości 15 tys. PLN w następujących spółkach:

- i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.

Zakup został sfinansowany środkami własnymi i2 Development sp. z o.o. P2 SKA (100% nakładów inwestycyjnych).

Inwestycje w okresie od 1 listopada 2013 r. do 20 kwietnia 2015 r.

i2 Development sp. z o.o. P2 SKA kupiła prawo ochronne na znak towarowy i2 Development w cenie 10 tys. PLN. Ponadto spółka nabyła udziały o łącznej wartości 55 tys. PLN w następujących spółkach:

- i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.,
- i2 Finanse Sp. z o.o.,
- i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.,

oraz za kwotę 12 tys. PLN dokupiła udziały w spółkach:

- i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k.,
- i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.

i2 Development sp. z o.o. P2 SKA udzieliła pożyczek w kwocie 8 714 tys. PLN.

Powyższe nakłady inwestycyjne zostały sfinansowane głównie ze środków obcych tzn. wyemitowanych obligacji oraz ze środków własnych.

i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.

Poniższe tabele przedstawiają wszystkie nakłady inwestycyjne poniesione przez i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. w 2014 r. oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.) wraz z źródłami finansowania (w tys. PLN, %). W latach 2012-2013 i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. nie poniosło żadnych nakładów inwestycyjnych.

Nakłady inwestycyjne	**Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.**		**Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia**	
	2015		**2014**	
	tys. PLN	**udział**	**tys. PLN**	**udział**
Aktywa niematerialne	**0**	***0,0%***	**0**	***0,0%***
Rzeczowa aktywa trwałe w tym:	**0**	***0,0%***	**0**	***0,0%***
- grunty	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- budynki i budowle	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
-urządzenia techniczne i maszyny	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- środki transportu	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- inne rzeczowe aktywa trwałe	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*

- środki trwałe w budowie	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Inwestycje długoterminowe	**0**	***0,0%***	**1 510**	**100,0%**
- nieruchomości	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- aktywa finansowe	*0*	*0,0%*	*1 510*	*100,0%*
Razem	**0**	**0,0%**	**1 510**	**100,0%**

Źródło: Emitent

W tabeli poniżej przedstawiono źródła finansowania nakładów inwestycyjnych i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. w latach 2014 r. oraz w 2015 r. do momentu aportu i2 Grupy sp. z o.o. (20 kwietnia 2015 r.).

Źródła finansowania nakładów inwestycyjnych w tym:	**Do dnia aportu i2 Grupy sp. z o.o.**		**Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia**	
	2015		**2014**	
	tys. PLN	**udział**	**tys. PLN**	**udział**
-środki własne	**0**	**0,0%**	**1 510**	**100,0%**
-środki obce	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**
- obligacje	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- kredyt	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
- leasing	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*
Razem	**0**	**0,0%**	**1 510**	**100,0%**

Źródło: Emitent

Inwestycje w 2014 r.

W 2014 r. i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. udzieliła pożyczki w wysokości 1 510 tys. PLN. Powyższy nakład zostały w całości sfinansowane środkami własnymi i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. (100% nakładów inwestycyjnych).

Pozostałe spółki zależne i2 Grupa sp. z o.o. w latach 2012-2014 oraz do Daty Prospektu nie poniosły żadnych nakładów.

OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Historia Grupy

Początki istnienia Grupy sięgają roku 2012, kiedy to została zawiązana przez Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Marcina Pawła Misztala w dniu 26 czerwca 2012 r. spółka pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednik prawny Emitenta). Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 listopada 2012 r. Kapitał zakładowy spółki w wysokości 5.000 PLN dzielił się na 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości 50 PLN każdy. Każdy ze wspólników objął 50 udziałów, które opłacił wkładem pieniężnym.

W dniu 7 lutego 2014 r., na mocy uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o., wspólnicy podwyższyli kapitał zakładowy spółki do kwoty 405.000 PLN, tj. o 400.000 PLN, poprzez utworzenie 8.000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Nowo utworzone udziały zostały objęte proporcjonalnie przez dotychczasowych wspólników Spółki, tj. Andrzeja Kowalskiego, który objął 4.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 200.000 PLN oraz Marcina Misztala, który objął pozostałe 4.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 200.000 PLN. Udziały zostały w całości pokryte wkładem pieniężnym. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 21 marca 2014 r.

Schemat organizacyjny Grupy został przedstawiony w rozdziale „*Ogólne informacje o Grupie*", podrozdziale „*Spółki Zależne*" Prospektu.

W dniu 24 czerwca 2014 r. na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników wspólnicy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. podjęli uchwałę nr 3 w sprawie przekształcenia spółki w spółkę akcyjną działającą pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna na zasadach określonych w planie przekształcenia, przyjętym przez zarząd spółki w dniu 15 kwietnia 2014 r. Kapitał zakładowy Spółki został ustalony na 405.000 PLN i dzielił się na 4.050.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Zgodnie z planem przekształcenia za jeden udział w spółce przekształcanej wspólnikowi przysługiwało 500 akcji Spółki, w wyniku czego Pan Marcin Paweł Misztal oraz Pan Andrzej Kowalski objęli po 2.025.000 akcji imiennych serii A Spółki w zamian za 4.050 udziałów w spółce przekształcanej. Przekształcenie spółki zostało zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 29 sierpnia 2014 r. Na mocy postanowienia dotychczasowa spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. została wykreślona z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców, a w jej miejsce wpisana została Spółka Przekształcona.

W dniu 30 grudnia 2014 r. Emitent nabył 75% udziałów w spółce Chamielec Architekci sp. z o.o., natomiast pozostałe 25% udziałów w tej spółce Emitent nabył w dniu 7 stycznia 2015 r.

Z dniem 1 stycznia 2015 r. nastąpiło przeniesienie wszystkich kontraktów budowlanych Emitenta na spółkę KPB sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta.

W dniu 17 kwietnia 2015 r., na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 405.000 PLN o kwotę 92.877.242,40 PLN do kwoty 93.282.242,40 PLN, poprzez emisję 928.772.424 akcji zwykłych imiennych serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje w podwyższonym kapitale zakładowym objęła w całości spółka prawa cypryjskiego Galtoco Investments Limited z siedzibą na Cyprze za wkład niepieniężny w postaci 1.366 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 136.600 PLN i o wartości godziwej w wysokości 92.877.242,40 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o.

Na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 kwietnia 2015 r., kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 93.282.242,40 PLN o kwotę 92.728.757,60 PLN do kwoty 186.011.000 PLN, poprzez emisję 927.287.576 akcji zwykłych imiennych serii C o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje w podwyższonym kapitale zakładowym zostały objęte w całości przez (i) spółkę prawa cypryjskiego Acico Investments Limited z siedzibą na Cyprze - 87.606.032 akcji w zamian za wkład niepieniężny w postaci 129 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 12.900 PLN i o wartości godziwej w wysokości 8.760.603,20 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o. oraz (ii) Marcina Misztala - 839.681.544 akcji w zamian za wkład niepieniężny w postaci 1.235 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 123.500 PLN i o wartości godziwej w wysokości 83.968.154,40 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o. Rejestracja wskazanych powyżej podwyższeń

kapitału zakładowego Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła odpowiednio w dniach 8 i 13 maja 2015 r.

W wyniku opisanej powyżej transakcji wniesienia aportem udziałów spółki i2 Grupa sp. z o.o. na pokrycie akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Emitenta, w skład Grupy weszła spółka i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi. Tym samym i2 Grupa sp. z o.o. stała się podmiotem zależnym od Emitenta. Przejęcie kontroli przez Emitenta nad i2 Grupa sp. z o.o. nastąpiło w dniu 20 kwietnia 2015 r.

Emitent (pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.) powstał w drugiej połowie 2012 roku. Pierwszy okres obrotowy Emitenta (pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.) zakończył się 31 grudnia 2012 r. i obejmował okres od dnia założenia do 31 grudnia 2012 r.

Jednocześnie, w wyniku działań zmierzających do restrukturyzacji Grupy przed przeprowadzeniem pierwotnej oferty publicznej Spółki, akcjonariusze i2 Development, na mocy uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, podjęli decyzję o zmianie firmy spółki z Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna na i2 Development Spółka Akcyjna. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego oraz zmiany firmy Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 13 maja 2015 r.

W dniu 15 czerwca 2015 r. spółka Galtoco Investments Limited zbyła na rzecz spółki Acico Investments Limited 100 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10PLN każda i łącznej wartości nominalnej 10 PLN. Cena sprzedaży akcji równa była wartości nominalnej.

Na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 czerwca 2015 r. (i) oznaczono nowa serią A wszystkie akcje Spółki dotychczasowych serii A, B oraz C, (ii) podwyższono wartość nominalną każdej akcji Spółki z kwoty 0,10 PLN do kwoty 10 PLN oraz (iii) scalono akcje przy proporcjonalnym zmniejszeniu ogólnej liczby akcji Spółki z liczby 1.860.110.000 do liczby 18.601.100, czyli poprzez połączenie każdych stu akcji Spółki o dotychczasowej wartości nominalnej 0,10 PLN w jedną akcję Spółki o nowej wartości nominalnej 10 PLN. Rejestracja scalenia akcji Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 24 lipca 2015 r.

Niedobory scaleniowe powstałe u akcjonariusza Spółki - Pana Marcina Misztala, zostały na podstawie umowy zawartej w dniu 26 czerwca 2015 r. pomiędzy Spółką a akcjonariuszem Spółki - spółkę Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) uzupełnione kosztem praw akcyjnych posiadanych przez Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr).

W dniu 1 lipca 2015 r. Pan Marcin Misztal wniósł 2.025.000 akcji serii A, 742.424 akcji serii B oraz 839.681.544 akcji serii C Spółki (akcje Spółki przed opisanym powyższej scaleniem) do spółki Acico Investments Limited w zamian za udziały w podwyższonym kapitale spółki Acico Investments Limited.

W dniu 15 lipca 2015 r. Spółka nabyła od INVESTORS Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. 10 certyfikatów inwestycyjnych, imiennych serii A funduszu Private Investor VIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie (obecnie Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych) o wartości nominalnej 10.000 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 100.000 PLN. Cena sprzedaży równa była wartości nominalnej.

Na mocy umowy sprzedaży akcji imiennych z dnia 28 września 2015 r. Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji sprzedała na rzecz Galtoco Investments Limited z siedzibą w Nikozji 1 akcję zwykła imienną serii A Spółki za cenę równą wartości nominalnej. W wyniku sprzedaży Acico Investments Limited oraz Galtoco Investments Limited posiadają po 50% akcji w kapitale zakładowym Spółki.

W dniu 8 października na podstawie umów nabycia akcji zawartych z akcjonariuszami Spółki tj. spółką Galtoco Investments Limited oraz spółką Acico Investments Limited, Spółka nabyła 17.801.100 akcji własnych o wartość nominalnej 10 PLN każda w celu umorzenia, a akcjonariusze Spółki wyrazili zgodę na dobrowolne umorzenie akcji bez wynagrodzenia. W związku z powzięciem przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 8 października 2015 r. uchwały nr 3 w sprawie umorzenia 17.801.100 akcji własnych nabytych przez Spółkę od akcjonariuszy, na mocy uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 8 października 2015 r., kapitał zakładowy Spółki został obniżony z kwoty 186.011.000 zł, o kwotę 178.011.000 zł do kwoty 8.000.000 zł poprzez umorzenie 17.801.100 akcji imiennych serii A spółki o wartości nominalnej 10 zł każda i łącznej wartości 178.011.000. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło w celu przekazania kwot

uzyskanych z tytułu obniżenia kapitału zakładowego na rzecz kapitału rezerwowego. Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 29 października 2015 r.

Następnie na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 8 października 2015 r., dokonano podziału wszystkich akcji Spółki poprzez obniżenie wartości nominalnej z 10 zł do 1 zł. Podział akcji Spółki został dokonany przy proporcjonalnym zwiększeniu ogólnej liczby akcji z 800.000 do liczby 8.000.000, czyli poprzez podział jednej akcji Spółki o wartości nominalnej 10 zł na dziesięć akcji Spółki o nowej wartości nominalnej 1 zł. Podział akcji został przeprowadzony przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego. Rejestracja podziału akcji Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 30 października 2015 r.

W dniu 20 października 2015 r. Spółka objęła 22.900 certyfikatów inwestycyjnych, serii B funduszu Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie (dawniej Private Investor VIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych) w zamian za wkład niepieniężny w postaci wszystkich udziałów w spółce i2 Grupa sp. z o.o. Przedmiotowa umowa została opisana w rozdziale „*Opis działalności Grupy*", podrozdziale „*Istotne umowy*" podtytule „*Umowy związane z wnoszeniem wkładów niepieniężnych przez Emitenta*". Następnie w dniu 3 grudnia 2015 r. Wratislavia Project FIZ AN sprzedał na rzecz Spółki 1 udział w spółce i2 Grupa sp. z o.o. za cenę równą wartości nominalnej. Z kolei w dniu 19 listopada 2015 r. została utworzona luksemburska spółka i2 Development Sàrl, której wspólnikiem posiadającym 100% udziałów jest Wratislavia Project FIZ AN, a w dniu 22 listopada 2015 r. powstała luksemburska spółka i2 INVESTMENTS SCSp – której wspólnikami są Wratislavia Project FIZ AN (tzw. *limited partner*) oraz i2 Development Sàrl, jako (tzw. *general partner*). W dniu 10 grudnia 2015 r. Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („Wratislavia") zawarła z i2 Investments SCSp („i2 Investments") umowę na mocy której Wratislavia celem przeniósł na i2 Investments własność posiadanych udziałów spółki i2 Grupa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Przedmiotowa umowa została opisana w rozdziale „*Opis działalności Grupy*", podrozdziale „*Istotne umowy*" podtytule „*Umowy związane z wnoszeniem wkładów niepieniężnych przez Emitenta*".

Spółka prowadzi swoją działalność za pośrednictwem 24 podmiotów, które są bezpośrednio lub pośrednio od niej zależne (szczegółowe informacje w tym zakresie zostały zawarte w rozdziale „*Ogólne informacje o Grupie*").

Podsumowanie działalności Spółki

Emitent tworzy grupę kapitałową, której przedmiotem działalności 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 oraz specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi.

Emitent

Emitent jest podmiotem dominującym w stosunku do pozostałych spółek z Grupy, który prowadzi nadzór nad spółkami z Grupy, ustala strategię rozwoju Grupy, pełni rolę inwestora oraz organizatora procesu inwestycyjnego. Ponadto Emitent prowadzi procesy wspierające w Grupie tj.:

- kompleksową obsługę organizacyjną i administracyjną (obejmującą: prowadzenie biura, zaopatrzenie w materiały biurowe, a także prowadzenie korespondencji firmowej, przygotowanie w imieniu spółek z Grupy wszelkich umów z podmiotami zewnętrznymi),

- pełna obsługa prawna spółek z Grupy, w tym przygotowywanie oficjalnych pism, konsultacja umów, przygotowywanie pozwów a także projektów uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie,

oraz świadczy usługi zarządzania nieruchomościami dla nieruchomości komercyjnych dla podmiotów spoza Grupy.

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. powstała w 2014 roku. Do końca grudnia 2014 r. generalnym wykonawcą większości realizowanych przez Grupę projektów była spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A. (poprzednia nazwa Emitenta). Od 1.01.2015 r. spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. kontynuuje działalność spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane SA. Spółka została utworzona w celu realizacji wszystkich obecnych oraz przyszłych projektów inwestycyjnych Grupy.

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. realizuje usługi budowlane jako generalny wykonawca zarówno małych, jak i dużych budynków mieszkalnych. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. korzysta z usług sprawdzonych podwykonawców, wykorzystując ich wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. zatrudnia pracowników oraz kadrę techniczną posiadająca zarówno wiedzę praktyczną zdobytą podczas realizacji poprzednich inwestycji, jak i wiedzę teoretyczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania wyspecjalizowanej firmy budowlanej. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., na terenie Polski, zajmuje się głównie realizowaniem projektów deweloperskich Grupy oraz kompleksowym ich wykonywaniem, jako inwestor zastępczy (menedżer kontraktu) i generalny wykonawca.

Chamielec Architekci sp. z o.o.

Projekty architektoniczne dotyczące przebudowy, nadbudowy oraz budowy przedmiotowych budynków realizowane są przez biuro projektowe Chamielec Architekci sp. z o.o. Biuro projektowe stanowi zespół 25 architektów, którzy zdobywali doświadczenie między innymi w pracowni architektonicznej Kuryłowicz & Associates. Zespół zrealizował ponad kilkadziesiąt projektów jako autorzy i współautorzy. Pracownia przygotowuje projekty architektoniczne na potrzeby Grupy i podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy.

Concept sp. z o.o.

Spółka zawiera umowy o dzieło z architektami oraz zajmuje się:

- projektowaniem i aranżacją wnętrz części wspólnych budynków dla Grupy oraz podmiotów zewnętrznych,
- projektowaniem i aranżacją wnętrz dla nabywców lokali sprzedawanych przez Spółkę.

i2 Grupa sp. z o.o.

Na Datę Prospektu Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej. Do 30 czerwca 2015 r. Spółka prowadziła procesy wspierające w Grupie (tj. kompleksową obsługą organizacyjną i administracyjna, pełną obsługą prawna spółek z Grupy, usługi zarządzania nieruchomościami dla nieruchomości komercyjnych). Działalność ta została przeniesiona do Emitenta.

i2 Finanse sp. z o.o.

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

i2 Development sp. z o.o.

Spółka i2 Development sp. z o.o. jest komplementariuszem spółek celowych powołanych pod realizację projektów deweloperskich. Komplementariusz pełni funkcję zarządzającą w Grupie oraz prowadzi obsługę sprzedaży inwestycji spółek celowych. Funkcja ta polega głównie na:

- całościowej obsłudze sprzedaży nieruchomości: przygotowaniu materiałów promocyjnych, uczestnictwie w targach mieszkaniowych, prowadzeniu biura sprzedaży, umieszczaniu ogłoszeń na

portalach internetowych, organizacji dni otwartych na terenie projektu inwestycyjnego, telefonicznej i bezpośredniej obsłudze klientów, zawieraniu umów cywilno-prawnych i aktów notarialnych;

- kompleksowej pomocy w realizacji wszelkich projektów inwestycyjnych obejmującej: przeprowadzanie wszelkich niezbędnych analiz, tworzenie i aktualizację wszelkiego rodzaju harmonogramów a także pomoc w uzyskiwaniu kapitału zewnętrznego.

Jednocześnie spółka i2 Development sp. z o.o. świadczy powyższe usługi na rzecz podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze jednym ze Znacznych Akcjonariuszy.

Spółki celowe

Spółki celowe to spółki powołane do realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych lub realizacji określonego rodzaju usług na rzecz podmiotów Grupy. Na Datę Prospektu do tej grupy należy zaliczyć:

- i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. - spółka celowa zrealizowała następujące projekty deweloperskie: „Golden House", „Royal Apartments". Spółka realizuje projekt deweloperski: „Przy Ptasiej".

- i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. - spółka celowa zrealizowała projekt deweloperski pod nazwą „Leszczynowa". Spółka będzie realizować projekt deweloperski: „Księcia Witolda". Spółka celowa podpisała wstępną umowę zakupu pod projekt deweloperski „Legnicka".

- i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. - spółka celowa zrealizowała projekt deweloperski „Kniaziewicza 16".

- i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. - spółka celowa zrealizowała projekt deweloperski „The Avenue".

- i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. – spółka celowa zrealizowała projekt deweloperski „Pomorska 44".

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – w latach 2011-2014 spółka pełniła funkcję banku ziemi oraz jako spółka celowa zrealizowała projekt deweloperski „Piłsudskiego 89 i 91", „Old Town Residence". Na Datę Prospektu spółka realizuje projekt deweloperski poprzez spółki zależne: „Igielna" (i2 Igielna sp. z o.o.), „Powstańców Śląskich" (i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.). Ponadto spółka ta realizuje kompleks mieszkalno-usługowy „Bulwar Staromiejski".

- i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. – spółka celowa będzie realizować projekt deweloperski „Piłsudskiego (budynek A i B)".

- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. – spółka celowa realizuje projekt deweloperski „Ogrody Jordanowskie".

- i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. – spółka celowa realizuje projekt deweloperski „Twelve".

- i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. – spółka celowa realizuje projekt deweloperski „Zodiak III".

- i2 Development sp. z o.o. P2 SKA – spółka jest emitentem obligacji, których termin wykupu określony został na 19.11.2016 r. Poza tym spółka ta posiada udziały w spółkach celowych Grupy. Na Datę Prospektu spółka nie prowadzi działalności.

- i2 Development sp. z o.o. P3 SKA – spółka celowa, która na Datę Prospektu nie prowadzi żadnej działalności oraz nie pełni żadnej funkcji w Grupie. Na Datę Prospektu Emitent nie ma skonkretyzowanych planów dotyczących tej spółki.

- i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k. - spółka celowa realizuje projekt deweloperski „Piękna".

Dodatkowo w strukturze Grupy znajduje się Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, i2 INVESTMENTS SCSp oraz i2 Development Sàrl, których opis został przedstawiony w rozdziale „*Ogólne informacje o Grupie*", podrozdziale „*Spółki Zależne*" Prospektu.

Schemat organizacyjny Grupy został przedstawiony w rozdziale „*Ogólne informacje o Grupie*", podrozdziale „*Spółki Zależne*" Prospektu.

Przewagi konkurencyjne

Do głównych przewag konkurencyjnych Spółki oraz jej Grupy należą:

Koncentracja na jednym standardzie tj. standardzie premium

Grupa prowadzi działalność deweloperską i budowlaną m.in. w segmencie nieruchomości mieszkaniowych w standardzie premium (zlokalizowane stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym). Koncentracja na projektach w jednym standardzie pozwala Grupie na:

- łatwiejsze dotarcie do docelowej grupy nabywców oraz zbudowanie bazy klientów, którzy kupują nieruchomości w celach inwestycyjnych,

- wypracowanie modelu cenowego (standard premium w cenie lekko podwyższonej w stosunku do mieszkań w tzw. standardzie popularnym tj. zlokalizowanych poza ścisłym centrum miast, charakteryzującym się przystępną ceną dla nabywcy, a także szybkim tempem realizacji, z uwagi na wykorzystanie do ich realizacji materiałów prefabrykowanych), pozwalającego na osiąganie wysokiej marży na projektach,

- szybsze tempo sprzedaży projektów z uwagi na atrakcyjną lokalizację (blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia).

Duża ilość prowadzonych projektów deweloperskich o zróżnicowanej wielkości.

Na Datę Prospektu Grupa prowadzi 12 projektów deweloperskich (o różnym przeznaczeniu (mieszkalne, usługowe i biurowe), będących na różnych etapach wykonania, a 11 kolejnych projektów deweloperskich jest planowanych. Ponadto Grupa na Datę Prospektu prowadzi 3 projekty budowlane na zlecenie inwestorów zewnętrznych (zakres usług jest zbliżony do projektów deweloperskich Grupy i obejmuje m.in.: przygotowanie projektów architektoniczno - budowlanych, realizację inwestycji jako generalny wykonawca, sprzedaż nieruchomości firmowaną marką Emitenta oraz usługi księgowe). Wszystkie wyżej wymienione projekty realizowane są we Wrocławiu. Wszystkie realizowane przez Grupę projekty deweloperskie i budowlane oferowane są w tzw. standardzie premium (zlokalizowane stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym). W ramach projektów deweloperskich Grupa oferuje nieruchomości w:

- segmencie mieszkaniowym – obejmującym zabudowę wielorodzinną (apartamenty w stylu loft-ów, apartamenty, mieszkania) oraz zabudowę jednorodzinną (bliźniaczą i szeregową),

- segmencie komercyjnym – obejmującym lokale usługowe i biurowce.

Ta szeroka paleta produktowa powoduje, że klient zainteresowany nabyciem np. mieszkania we Wrocławiu w standardzie premium nie musi odwiedzać kilku deweloperów aby zebrać kilka ofert inwestycji w tym standardzie. Grupa jest mu wstanie zaoferować różnorodne projekty deweloperskie pod kątem lokalizacji, wielkości (apartamenty, mieszkania, szeregowe itd.), jak również przeznaczenia (inwestycje mieszkalne, komercyjne).

Pełna realizacja (również złożonych) projektów deweloperskich i budowlanych

Grupa prowadzi kompleksową realizację projektów deweloperskich i budowlanych począwszy od etapu planowania, poprzez przygotowanie projektu, jego realizację a kończąc (po przekazaniu ukończonego budynku do eksploatacji) na usługach projektowania i aranżacji wnętrz. Tak więc wszystkie fazy realizacji projektu deweloperskiego i budowlanego realizowane są przez Emitenta i spółki z Grupy. Tylko w ramach usług budowalnych Grupa korzysta z usług sprawdzonych podwykonawców, wykorzystując ich wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej. Taki model biznesowy zapewnia Grupie samowystarczalność, zwiększa bezpieczeństwo procesów biznesowych (zapewnia kontrolę procesu budowlanego i zmiesza ryzyko opóźnień projektów) oraz zwiększa efektywność tzn. zwiększa rentowności projektów poprzez wykorzystanie własnych

zasobów i centralizację zakupów materiałów budowlanych. W ocenie Spółki dzięki takiemu modelowi biznesowemu Grupa buduje szybciej i sprawniej niż gdyby poszczególne fazy projektu deweloperskiego i budowlanego były realizowane przez podmioty zewnętrzne. Należy podkreślić, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego i budowlanego wszystkie zaangażowane spółki z Grupy ściśle ze sobą współpracują, np. Chamielec Architekci sp. z o.o. w trakcie przygotowywania projektu architektoniczno – budowlanego odbywa konsultacje z generalnym wykonawcą - Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym sp. z o.o. w celu dostosowania projektu do technicznych możliwości ich wykonania. Dzięki takiej współpracy Grupa unika wielu problemów przy późniejszej realizacji projektów deweloperskich i budowlanych.

Dzięki powyższemu modelowi biznesowemu Grupa bez problemów radzi sobie również z trudnymi projektami deweloperskimi i budowlanymi, wymagającymi uzgodnień z konserwatorem zabytków. Z uwagi na fakt, iż większość projektów deweloperskich i budowalnych realizowanych przez Grupę zlokalizowanych jest w centrum miasta projekty są sprawdzane i uzgadniane z konserwatorem zabytków, a następnie realizowane pod jego nadzorem (w trakcie trwania budowy konserwator ma prawo sprawdzać zgodność z zatwierdzonym projektem budowlanym). Przykładami takich projektów są:

- Piłsudskiego 89,
- Piłsudskiego 91,
- Golden House,
- Royal Apartments,
- Kniaziewicza 16,
- Old Town Residence,
- The Avenue,
- Pomorska 44,
- Twelve,
- Bulwar Staromiejski,
- Rezydencja Dubois,
- Kaszubska 9,
- La Boheme,
- Apartamenty Stawowa.

Zdywersyfikowana działalność Grupy

W latach 2012-2014 Grupa, oprócz prowadzenia głównej działalności deweloperskiej, świadczyła również usługi budowalne także dla podmiotów spoza Grupy tzn. projekty realizowane były na gruntach należących do inwestorów zewnętrznych. Realizacja takich projektów budowlanych dla inwestorów zewnętrznych była zbliżona zakresem do projektów deweloperskich Grupy. W latach 2012-2014 wyżej wymienione usługi były świadczone dla podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy. Projekty budowlane były realizowane w segmencie premium (tzn. zlokalizowane stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym). Grupa planuje ograniczyć prowadzenie projektów budowlanych dla Pana Andrzeja Kowalskiego, tzn. po zakończeniu obecnie realizowanych projektów budowlanych Grupa nie będzie realizować już projektów dla tego inwestora. W kolejnych latach Grupa będzie prowadzić projekty na gruntach należących do inwestorów zewnętrznych, innych niż podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy.

Świadczenie usług budowlanych, w zakresie zbliżonym do realizowanych przez Grupę projektów deweloperskich, pozwala Grupie zdobywać kolejne doświadczenia na rynku deweloperskim przy niskich nakładach własnych, zwiększyć ofertę sprzedawanych mieszkań, liczbę nabywców oraz rozpoznawalność marki (mieszkania firmowane są marką Emitenta).

Znajomość rynku lokalnego

Jednym z istotnych elementów działalności deweloperskiej jest pozyskiwanie gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie. Ważnymi atutami Spółki są: znajomość rynku wrocławskiego (wynikająca z dużej liczby zrealizowanych projektów deweloperskich oraz budowalnych), znajomość terenów oraz potrzeb poszczególnych kategorii klientów (koncentracja na standardzie premium). Dzięki bardzo dobrej znajomości rynku z łatwością wyszukiwane są działki pod projekty deweloperskie w najlepszych, z punktu widzenia siły nabywczej, lokalizacjach. Solidność i jasne, rzetelne reguły postępowania Spółki w trakcie negocjacji i finalizowania kontraktów zachęcają do współpracy wielu pośredników i właścicieli nieruchomości. Znajomość rynku lokalnego pozwala na sprawne wyeliminowanie niekorzystnych lokalizacji i skoncentrowanie się na analizie i pozyskiwaniu atrakcyjnych nieruchomości. Z kolei dobra znajomość oczekiwań klientów powoduje, że inwestycje oferowane przez Spółkę szybko znajdują nabywców.

Osiągana wysoka marża na projektach deweloperskich

W zakończonych w latach 2012-2015 na projektach deweloperskich spółka i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi, która od 20 kwietnia stała się podmiotem zależnym od Emitenta realizowała projektową marżę brutto przed podwyższeniem wartości księgowej wybranych aktywów do poziomu ich aktualnej wartości rynkowej liczoną jako stosunek przychodu ogółem ze sprzedaży projektu pomniejszonego o bezpośrednie koszty inwestycji (koszt zakupu gruntu, kosztu prac budowlanych po wyłączeniu marży generalnego wykonawstwa, kosztów nadzorów, kosztu kredytu bankowego oraz innych kosztów bezpośrednich) do przychodów ze sprzedaży projektu ogółem (obliczenia przy założeniu sprzedaży całej dostępnej powierzchni mieszkań, lokali usługowych, komórek lokatorskich oraz miejsc postojowych) na poziomie od 28% do 55% w zależności od projektu. Osiągnięcie wyżej wymienionych projektowych marż było możliwe dzięki znajomości rynku lokalnego, dostosowaniu oferty do oczekiwań klientów, wypracowanemu modelowi biznesowemu Grupy tzn. posiadaniu w Grupie podmiotów pozwalających na kompleksową realizację procesów deweloperskich począwszy od etapu planowania, poprzez przygotowanie projektu oraz jego realizację a kończąc na przekazaniu ukończonego budynku do eksploatacji.

Duży potencjał wypłaty dywidendy

Zgodnie z polityką dywidendową zaprezentowaną w punkcie „*Polityka w zakresie wypłaty dywidendy*", Zarząd Spółki zamierza za rok obrotowy 2015 trwający od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku rekomendować Walnemu Zgromadzeniu przeznaczanie nie mniej niż 50% zysku netto Spółki na wypłatę dywidendy a następnie w kolejnych latach zwiększać poziom rekomendowanej wypłaty dywidendy. Ostateczna rekomendacja co do wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2015 będzie zależała od czynników dotyczących Spółki, Grupy oraz rynku, w tym perspektyw dalszej działalności, przyszłych zysków, potrzeb kapitałowych, sytuacji finansowej, planów rozwoju, a także przepisów prawa w tym zakresie oraz ograniczeń dotyczących wypłaty dywidendy (opisanych w rozdziale „*Dywidenda i polityka w zakresie dywidendy*" punkcie „*Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy*").

Długoletnia historia współpracy z instytucjami finansowymi

Liczba zrealizowanych już projektów oraz długoletnia obecność na rynku sprawiają, iż Grupa jest rozpoznawalnym i wiarygodnym partnerem dla instytucji finansowych. Grupa nawiązała między innymi współpracę z instytucjami takimi jak PKO BP, mBank, mBank Hipoteczny, BPS, BOŚ, Getin Noble Bank, Alior Bank które finansują projekty deweloperskie realizowane przez Grupę i działalność bieżącą Spółki. Ponadto Grupa w przeszłości przeprowadzała emisje obligacji, które obejmowane były przez fundusze zarządzane przez Open Finance Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA. Na Datę Prospektu Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie posiada 10.000 trzyletnich obligacji serii A i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 19 listopada 2016 r. Ponadto, Fundusz Open Finance Obligacji Korporacyjnych Europy Środkowej i Wschodniej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie posiada 10.000 trzyletnich obligacji serii A Spółki. Termin wykupu przypada na 28 lutego 2019 r. Szczegółowo emisje obligacji Grupy zostały opisane w rozdziale „*Opis działalności Grupy*" punkcie „*Istotne umowy*". Posiadanie

ugruntowanej reputacji wśród banków i instytucji finansowych umożliwia Grupie pozyskiwanie na atrakcyjnych warunkach finansowania dłużnego na swoje projekty.

Strategia

Emitent działa na lokalnym rynku wrocławskim, gdzie jest w stanie dokładnie identyfikować potrzeby mieszkaniowe społeczności. Wrocław jest miastem z dużym potencjałem inwestycyjnym, szczególnie w interesujących dla Emitenta centralnych i prestiżowych lokalizacjach – znacząca część wszystkich realizowanych inwestycji w centrum miasta to projekty Grupy. Biorąc powyższe pod uwagę, Grupa głównie będzie koncertować swoją działalność na rynku wrocławskim, w standardzie mieszkań premium. Nie mniej jednak Emitent rozpoznaje sytuację na rynkach deweloperskich w kolejnych dużych miastach Polski w celu ewentualnego rozpoczęcia działalności na tych rynkach.

Grupa zamierza umacniać swoją pozycję w dotychczasowych sektorach działalności tzn. przede wszystkim na rynku deweloperskim. Grupa planuje również rozwój działalności budowlanej tzn. realizowanie projektów budowlanych na gruntach należących do inwestorów zewnętrznych (innych niż podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy) w zakresie zbliżonym do projektów deweloperskich Grupy (m.in.: przygotowanie projektów architektoniczno - budowlanych, realizację inwestycji jako generalny wykonawca, sprzedaż nieruchomości firmowaną marką Emitenta oraz usługi księgowe). Grupa planuje ograniczyć prowadzenie projektów budowlanych dla Pana Andrzeja Kowalskiego, a po zakończeniu obecnie realizowanych projektów budowlanych zaprzestać realizacji wszelkich projektów dla tego inwestora.

Emitent będzie kontynuował realizację rozpoczętych projektów Grupy realizując równolegle ponad 12 projektów deweloperskich - o różnym przeznaczeniu (mieszkalne, usługowe i biurowe), będących na różnych etapach wykonania oraz systematycznie wprowadzał do sprzedaży nowe projekty. Grupa posiada bank gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie oraz planuje utrzymać politykę polegającą na nabywaniu gruntów w unikalnych lokalizacjach po cenach, dających możliwość realizowania wysokomarżowych projektów, które ze względu na lokalizację, ponadprzeciętny standard wykończenia i atrakcyjne ceny będą sprzedawane w relatywnie krótkim czasie. W celu powiększenia banku gruntów pod przyszłe projekty Grupa na bieżąco monitoruje sytuację na rynku działek budowlanych.

Strategia i2 Development zakłada dywersyfikację działalności tzn. dwutorowy rozwój Grupy z prowadzeniem projektów deweloperskich w podziale: do 75% przychodów z projektów deweloperskich mieszkaniowych, do 25% przychodów z projektów deweloperskich komercyjnych. Taka struktura projektów daje możliwość osiągania różnych stóp zwrotu.

Główne produkty i usługi

Działalność deweloperska

Działalność deweloperska polega na realizacji projektów inwestycyjnych. Wszystkie fazy realizacji projektu inwestycyjnego realizowane są przez Emitenta i spółki z Grupy. Fazy realizacji projektu inwestycyjnego obejmują następujące etapy:

- Faza przygotowawcza,
- Faza projektowania i uzyskiwania koniecznych decyzji administracyjnych,
- Faza realizacji,
- Faza przekazania do eksploatacji.

Faza przygotowawcza

Faza ta polega na identyfikacji i analizie atrakcyjności gruntów. Zespół pracowników Grupy poszukuje gruntów, ciekawych pod względem lokalizacji (głównie w centrum Wrocławia). Istotnym atutem Emitenta jest: znajomość rynku wrocławskiego, znajomości terenów oraz potrzeb klientów. Po wstępnym wytypowaniu nieruchomości przeprowadzana jest szczegółowa analiza obejmująca m.in. stan formalno-prawny nieruchomości, warunki geologiczne, stan techniczny terenu (np. dostęp do mediów), uwarunkowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ocena chłonności terenu (możliwy stopień intensywności

zabudowy, analiza dostępu do infrastruktury społecznej (jak np. szkoły, przedszkola, przychodnie), ew. stan budynków i budowli znajdujących się na gruncie. Na podstawie powyższej analizy Zarząd Spółki podejmuje decyzję o przystąpieniu do negocjacji w celu nabycia gruntu. Po ustaleniu satysfakcjonujących dla stron warunków nabycia nieruchomości (cena nabycia oraz warunki płatności) zawierana jest zwykle umowa przedwstępna. Podpisanie umowy przyrzeczonej zwykle uzależnione jest od uzyskania pozwolenia na budowę lub uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Najczęściej zakup dokonywany jest ze środków własnych.

Faza projektowania i uzyskiwania koniecznych decyzji administracyjnych,

Projekty architektoniczno – budowlane dla projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę przygotowywane są przez spółkę z Grupy - Chamielec Architekci sp. z o.o. (zawierające: (1) projekt zagospodarowania działki lub terenu, określający m.in. granice działki oraz innych obiektów budowlanych, również miejsce podłączenia mediów oraz odprowadzania ścieków; (2) projekt architektoniczno-budowlany; (3) oświadczenia jednostek odpowiedzialnych o zapewnieniu dostaw energii, gazu, wody, a także o odprowadzeniu ścieków i przyłączeniu obiektu do sieci kanalizacyjnej, wodociągowej itp. (4) w zależności od potrzeb: wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych). W trakcie przygotowywania projektu architektoniczno – budowlanego odbywają się konsultacje z generalnym wykonawcą - Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym sp. z o.o. w celu dostosowania projektu do technicznych możliwości ich wykonania. Pracownicy Grupy zbierają a następie składają w odpowiednim urzędzie dokumenty w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę, podpisywana jest zwykle umowa przyrzeczona nabycia gruntu.

Faza realizacji

Usługi budowalne realizowane są przez Spółkę Zależną - Korfantowskie Przedsiębiorstw Budowlane sp. o.o., która pełni rolę generalnego wykonawcy dla wszystkich inwestycji realizowanych przez Grupę. Do końca grudnia 2014 r. generalnym wykonawcą większości realizowanych przez Grupę projektów była spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowalne S.A. (poprzednia nazwa Emitenta). Od 1.01.2015 r. spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowalne sp. z o.o. kontynuuje działalność spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowalne S.A. Zadaniem generalnego wykonawcy jest kompleksowe zrealizowanie inwestycji. Do realizacji inwestycji generalny wykonawca korzysta z usług sprawdzonych podwykonawców.

Działania promocyjne mające na celu sprzedaż realizowanych przez Grupę projektów inwestycyjnych prowadzone są przez pracowników Spółki Zależnej - i2 Development sp. z o.o. przy wykorzystaniu ogólnodostępnych nośników informacji jak lokalna prasa i radio, reklama zewnętrzna, ogłoszenia na portalach internetowych. Do działań promocyjnych należy również udział w targach mieszkaniowych oraz organizacja dni otwartych na terenie projektu inwestycyjnego (możliwość obejrzenia projektu inwestycyjnego dla potencjalnych zainteresowanych nabyciem np. mieszkania, apartamentu itp.).

Sprzedaż odbywa się w biurze sprzedaży i2 Development sp. z o.o. Umowy z nabywcami najczęściej przewidują ratalny system wpłat, w którym wielkość i termin poszczególnych rat uzależniona jest od stanu zaawansowania realizacji projektu inwestycyjnego. Środki wpłacane przez nabywców gromadzone są na bankowych rachunkach powierniczych i udostępnianie spółce celowej realizującej projekt deweloperski (na warunkach opisanych w umowie z bankiem). W sytuacji dodatkowego zapotrzebowania na środki przez spółkę celową realizującą projekt deweloperski, spółka ta korzysta z kredytów bankowych.

Faza przekazania do eksploatacji.

Po oddaniu budynku do użytku, spółka celowa realizującą projekt deweloperski przekazuje nieruchomości nabywcom oraz przenosi ich własność (podpisuje umowy notarialne sprzedaży nieruchomości). Po przekazaniu nieruchomości nabywcom Grupa (a dokładnie: Concept sp. z o.o.) świadczy zainteresowanym nabywcom usługi projektowania i aranżacji wnętrz.

Ponadto w przypadku nieruchomości komercyjnych po udostępnieniu najemcom lokali, Grupa (a dokładnie Emitent) zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami. Grupa świadczy usługi zarządzania nieruchomościami dla nieruchomości komercyjnych.

Grupa w obszarze działalności deweloperskiej prowadzi następujące projekty we Wrocławiu :

- w segmencie mieszkaniowym – obejmującym zabudowę wielorodzinną (apartamenty w stylu loft-ów, apartamenty, mieszkania) oraz zabudowę jednorodzinną (bliźniaczą i szeregową),

- w segmencie komercyjnym – obejmującym lokale usługowe i biurowce.

Wszystkie realizowane przez Grupę projekty deweloperskie oferowane są w standardzie premium (zlokalizowane stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym). Grupa stale monitoruje sytuację na rynku nieruchomości i dostosowuje swoją ofertę do potrzeb nabywców. Projekty deweloperskie w segmencie mieszkaniowym oferowane są w tzw. standardzie deweloperskim. Standard deweloperski obejmuje mieszkania bez pełnego wykończenia i wyposażania, nie pozwalające na natychmiastowe zamieszkanie. W większości projektów standard deweloperski obejmuje mieszkania:

- z wylewką betonową na podłodze,

- na ścianach tynki pomalowane na biało,

- na sufitach gładzie pomalowane na biało,

- rozprowadzone wszystkie instalacje z włącznikami i kontaktami,

- parapety granitowe,

- drzwi zewnętrzne antywłamaniowe,

- grzejniki,

- wideodomofon.

W zależności od inwestycji standard deweloperski może obejmować różne elementy, w zależności od specyfikacji projektu. Szczegółowy standard mieszkania ze specyfikacją techniczną mieszkania załączony jest każdorazowo do umowy zakupu mieszkania.

Zrealizowane projekty deweloperskie

Poniższa tabela przedstawia informacje o zrealizowanych przez Grupę* w latach 2012-2014 oraz do Daty Prospektu projektach deweloperskich.

Projekt deweloperski	**Cena nabycia gruntu (tys. PLN)**	**PUM /PUU (m^2)**	**Liczba lokali (mieszkaniowe/usługowe)**	**Śr. cena sprzedaży netto m^2 [2] (tys. PN)**	**Data rozpoczęcia budowy**	**Data zakończenia budowy**	**Liczba mieszkań sprzedanych na dzień 31.12.2015**	**Liczba lokali sprzedanych na dzień 31.12.2015**	**Koszt realizacji projektu / m^2 [3] (tys. PLN)**	**Projektowa marża brutto (%)[4]**	**Wartość projektu w średnich cenach sprzedaży netto (tys. PLN)**
Golden House	850	1 387/328	33/5	6,1	IV kw. 2012	IV kw. 2013	33	3	3,3	38%	10 462
Royal Apartments	1 130	1 873/31	37/1	6,2	IV kw. 2012	I kw. 2014	37	1	3,4	36%	11 805
Old Town Residence	957	971/108	24/2	6,9	II kw. 2013	I kw. 2014	24	2	4,1	28%	7 445
Leszczynowa	1 080	1 377/0	10/0	5,2	I kw. 2013	IV kw. 2013	10	-	2,6	35%	7 106
Kniaziewicza 16	732	1 687/255	42/3	5,2	III kw. 2013	IV kw. 2014	42	2	2,9	37%	10 098
Piłsudskiego 89	2 148[1]	812/140	23/1	6,3	IV kw. 2013	I kw. 2015	22	1	2,3	46%	5 116
Piłsudskiego 91		1 033/106	23/2	6,2	IV kw. 2013	I kw. 2015	20	2			6 405
The Avenue	635	2 482/0	35/0	9,4	IV kw. 2013	IV kw. 2015	33	-	4,0	55%	22 546
Pomorska 44	1 800	1 820/252	57/3	6,3	III kw. 2014	IV kw. 2015	47	0	2,7	43%	13 054

Projekt deweloperski	Cena nabycia gruntu (tys. PLN)	PUM /PUU (m^2)	Liczba lokali (mieszkaniowe/usługowe)	Śr. cena sprzedaży netto m^2 [2] (tys. PN)	Data rozpoczęcia budowy	Data zakończenia budowy	Liczba mieszkań sprzedanych na dzień 31.12.2015	Liczba lokali sprzedanych na dzień 31.12.2015	Koszt realizacji projektu / m^2 [3] (tys. PLN)	Projektowa marża brutto (%)[4]	Wartość projektu w średnich cenach sprzedaży netto (tys. PLN)
RAZEM	**-**	**13 442/ 1 220**	**284/17**	**-**	**-**	**-**	**268**	**11**	**-**	**-**	**94 037**

Źródło: Emitent

** Jako projekty realizowane przez Grupę rozumie się projekty realizowane przez spółkę i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi, które od 20 kwietnia 2015 r. są spółkami zależnymi od Emitenta oraz po tej dacie do Daty Prospektu Grupę Kapitałową Emitenta po przejęciu i2 Grupa sp. z o.o*

[1] Zgodne z aktem notarialnym za grunt wraz z budynkami przy ulicy Piłsudskiego 89-91 Spółka i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. zapłaciła 6 713 tys. zł netto, wartość 2 148 tys. zł netto przyporządkowana projektom Piłsudskiego 89, Piłsudskiego 91, jako stosunek PUM i PUL możliwego do uzyskania na całości gruntu po realizacji wszystkich projektów Piłsudskiego 89, Piłsudskiego 91, Piłsudskiego Budynek A i Piłsudskiego Budynek B.

[2] Średnia cena sprzedaży netto obejmuje średnią cenę sprzedaży mieszkań i lokali usługowych oraz przychód z miejsc postojowych i komórek lokatorskich

[3] Koszt realizacji projektu obejmuje koszty materiałów budowlanych, mediów, koszty podwykonawstwa, nadzorów oraz koszty finansowania projektu

[4]Projektowa marża brutto – stosunek przychodu ogółem ze sprzedaży projektu pomniejszonego o bezpośrednie koszty inwestycji (koszt zakupu gruntu, kosztu prac budowlanych po wyłączeniu marży generalnego wykonawstwa, kosztów nadzorów, kosztu kredytu bankowego oraz innych kosztów bezpośrednich) do przychodów ze sprzedaży projektu ogółem (obliczenia przy założeniu sprzedaży całej dostępnej powierzchni mieszkań, lokali usługowych oprócz tych przeznaczonych na wynajem, komórek lokatorskich oraz miejsc postojowych).

[5]Projektowa marża brutto po podwyższeniu wartości księgowej wybranych aktywów do poziomu ich aktualnej wartości rynkowej (step-up) – w celu aportu i2 Grupy sp. z o.o. do i2 Development SA, Emitent dokonał wyceny wartości godziwej (step-up) nieruchomości gruntowych, nieruchomości inwestycyjnych, rozpoczętych oraz zakończonych projektów deweloperskich. Ze względu na ukończenie prac budowlanych (Kniaziewicza 16) bądź końcowy stan zaawansowania prac budowlanych (Piłsudskiego 89-91) na projektach wartość godziwa w/w projektów wykazana została jako przychód ogółem ze sprzedaży projektu. Projektowa marża brutto po podwyższeniu wartości podatkowej wybranych aktywów do poziomu ich aktualnej wartości rynkowej (step-up) liczona jako stosunek przychodu ogółem ze sprzedaży projektu pomniejszonego o wartość podwyższenia wartości księgowej wybranych aktywów do poziomu ich aktualnej wartości rynkowej (step-up) do przychodów ze sprzedaży projektu ogółem (obliczenia przy założeniu sprzedaży całej dostępnej powierzchni mieszkań, komórek lokatorskich oraz miejsc postojowych).

Golden House

Golden House to 4-kondygnacyjny kompleks apartamentowo-mieszkalny położony w ścisłym centrum Wrocławia (ul. Śrutowa), składający się z 33 jedno- i dwupoziomowych apartamentów (o powierzchni od 25 m^2do 73 m^2; PUM 1 387 m^2) oraz 5 lokali handlowo-usługowych o powierzchni 42 i 96 m^2 (PUU 328 m^2). Średnia cena sprzedaży netto wynosiła 6,1 tys. zł/ m^2.

W budynkach zainstalowano cichobieżne windy zjeżdżające do poziomu garażu, system monitoringu obiektu, drzwi antywłamaniowe oraz wideodomofony. Do każdego mieszkania przynależy taras lub balkon. Kompleks oddano do użytku w 2014 r. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostały 2 lokale usługowe.

Royal Apartments

Royal Apartments to budynek mieszkalny, składający się z 37 apartamentów, oddany do użytkowania w II połowie 2014 roku (o powierzchni od 32 m^2 do 80 m^2; PUM 1 873 m^2) oraz 1 lokalu usługowego (PUU 31m ^{2}). Inwestycja położona jest przy ul. Śrutowej, w środku wrocławskiego Śródmieścia. Inwestycja posiada różnorodne układy mieszkań jedno - i dwupoziomowych. Średnia cena sprzedaży netto wynosiła 6,2 tys. zł/ m^2

Budynek został wyposażony w cichobieżne windy zjeżdżające do poziomu garażu, duże okna, drzwi antywłamaniowe oraz wideodomofony. Do każdego mieszkania przynależy taras lub balkon. Budynek jest monitorowany. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży nie pozostał żaden lokal usługowy ani mieszkanie.

Old Town Residence

Budynek mieści się na zbiegu ulic Wszystkich Świętych i Cieszyńskiego, w centrum Wrocławia. Inwestycja zakończona i oddana do użytkowania w połowie 2014 roku. Jest to 7 - kondygnacyjny, kameralny budynek składający się z 24 apartamentów (o powierzchni od 27 m^2 do 47 m^2; PUM 971 m^2) oraz usytuowanych na parterze 2 lokali usługowych (o powierzchni od 32 m^2 do 77 m^2; PUU 108 m^2). Średnia cena sprzedaży netto

wynosiła 6,9 tys. zł/ m^2. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży nie pozostał żaden lokal usługowy ani mieszkanie.

Leszczynowa

Inwestycja położona w południowo-zachodniej części Wrocławia na Oporowie. Osiedle składa się z 5 dwulokalowych domów w zabudowie jednorodzinnej (o powierzchni od 137 m^2 do 138 m^2; PUM 1 377 m^2). Osiedle zostało zakończone i oddane do użytkowania w połowie 2014 r. Średnia cena sprzedaży netto wynosiła 5,2 tys. zł/ m^2.

W dwukondygnacyjnych budynkach zaprojektowano podział na część dzienną (parter), sypialną (zlokalizowaną na piętrze) oraz strych. Do każdego domu przynależy garaż ze zautomatyzowaną bramą i bezpośrednim wejściem do domu. W budynkach zainstalowano m.in. rolety zewnętrze. Osiedle jest ogrodzone. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży nie pozostał żaden lokal.

Kniaziewicza 16

„Kniaziewicza 16" to wzorowany na przedwojennej wrocławskiej kamienicy, 7–kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy zlokalizowany w ścisłym centrum Wrocławia. Parter budynku składa się z 3 lokali handlowo-usługowych (PUU 255 m^2). W projekcie inwestycji znajdują się 42 lokale mieszkalne (o powierzchni od 28 m^2 do 57 m^2; PUM 1 687 m^2). W budynku został zainstalowany system monitoringu, cichobieżne windy, a wszystkie mieszkania zostały wyposażone w wideodomofony oraz drzwi antywłamaniowe marki Dierre, tarasy i balkony. Średnia cena sprzedaży netto wynosiła 5,2 tys. zł/ m^2. Budynek został oddany do użytku w II kw. 2015 r. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostał 1 lokal handlowo-usługowy.

Piłsudskiego 89

„Piłsudskiego 89" to budynek wchodzący w skład kompleksu dwóch, historycznych kamienic zlokalizowanych w ścisłym centrum Wrocławia. W inwestycji znajdują się 23 mieszkania, w tym lokale typu „studio" (o powierzchni od 21 m^2 do 46 m^2; PUM 812 m^2), a wysokość stropów dochodzi nawet do 3,5 m. Na parterze zlokalizowany jest 1 lokal usługowy o powierzchni 140 m^2. Średnia cena sprzedaży netto wynosiła 6,3 tys. zł/ m^2. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 1 mieszkanie.

Piłsudskiego 91

„Piłsudskiego 91" to budynek wchodzący w skład kompleksu dwóch historycznych kamienic. W budynku znajdują się 23 lokale mieszkalne (o powierzchni od 25 m^2 do 82 m^2; PUM 1 033 m^2), a wysokość stropów dochodzi nawet do 3,5 m. Na parterze dodatkowo zlokalizowane są 2 lokale usługowe o powierzchniach 51 m^2 i 55 m^2 (PUU 106 m^2). Średnia cena sprzedaży netto wynosiła 6,2 tys. zł/ m^2. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostały 3 mieszkania.

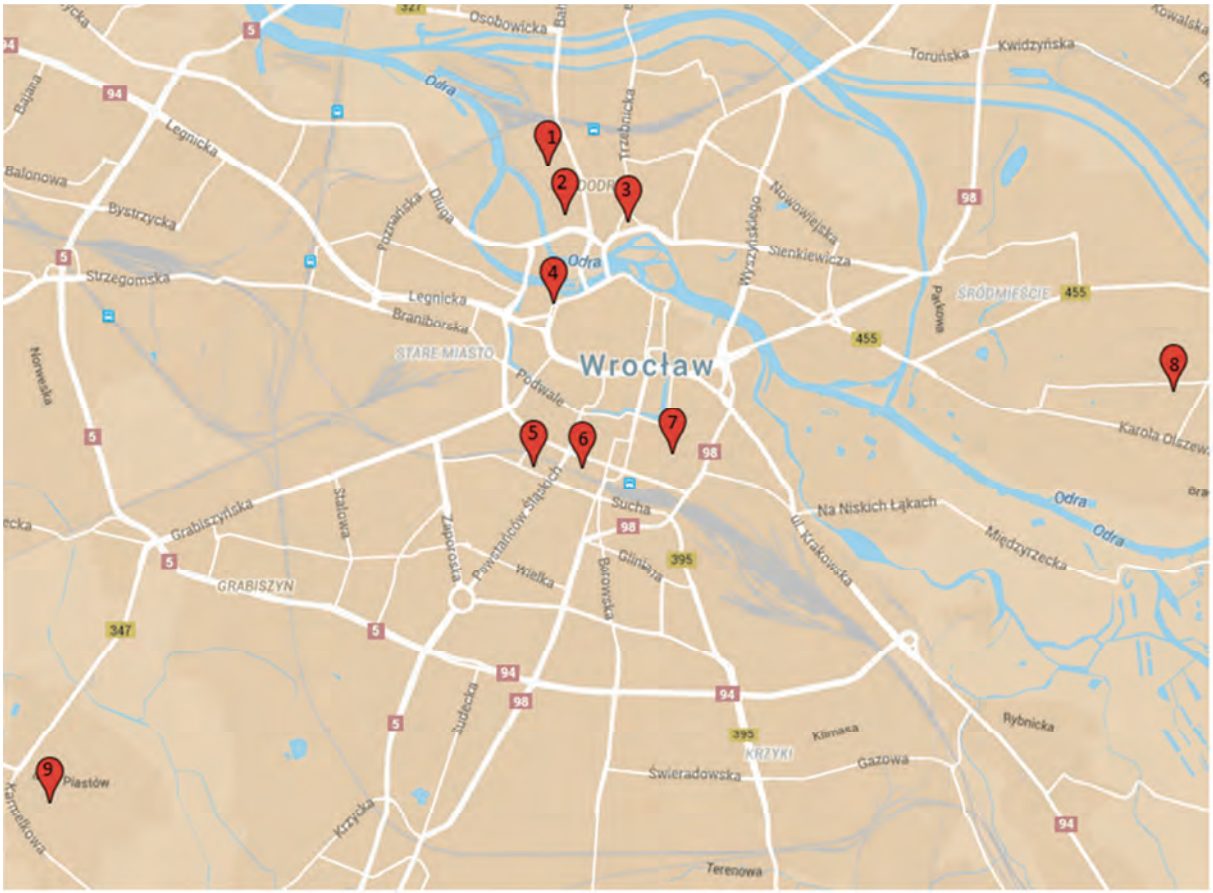
Pomorska 44

„Pomorska 44" to 7-kondygnacyjny budynek u zbiegu ulic Pomorskiej i Ptasiej, w bliskiej odległości od wrocławskiego Rynku obejmujący 57 mieszkań (o powierzchni od 24 m^2 do 46 m^2; PUM 1820 m^2) oraz usytuowane na parterze 3 lokale usługowe (o powierzchni od 68 m^2 do 108 m^2; PUU 252 m^2). Do atutów lokali mieszkalnych, należy zaliczyć balkony i duże przeszklenia. W budynku została zainstalowana cichobieżna winda. Mieszkania wyposażone zostały w drzwi antywłamaniowe i wideodomofony. Średnia cena sprzedaży netto wyniosła 6,3 tys. zł/ m^2. Uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 10 mieszkań oraz 3 lokale usługowe.

The Avenue

„The Avenue" to inwestycja położona na pograniczu dwóch wrocławskich osiedli – Biskupina i Sępolna, w otoczeniu zieleni, w niedalekiej odległości od centrum miasta. Budynek składa się z 35 lokali mieszkalnych (o powierzchni od 23 m^2 do 134 m^2; PUM 2 482 m^2). Do każdego lokalu przynależy balkon, loggia lub prywatny ogród. Budynek został wyposażony w podziemny parking, cichobieżne windy, drzwi antywłamaniowe, wideodomofony, system monitoringu oraz system klucza generalnego. Średnia cena sprzedaży netto wyniosła 9,4 tys. zł/ m^2. Uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostały 2 mieszkania.

Poniżej przedstawiono zrealizowane przez Grupę* projekty deweloperskie w latach 2012-2014 oraz do Daty Prospektu.



Projekty zrealizowane:

1. Pomorska 44
2. Golden House
3. Royal Apartments
4. Old Town Residence
5. Piłsudskiego 89
6. Piłsudskiego 91
7. Kniaziewicza 16
8. The Avenue
9. Leszczynowa

Źródło: Emitent

** Jako projekty realizowane przez Grupę rozumie się projekty realizowane przez spółkę i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi, które od 20 kwietnia 2015 r. są spółkami zależnymi od Emitenta oraz po tej dacie do Daty Prospektu Grupę Kapitałową Emitenta po przejęciu i2 Grupa sp. z o.o.*

Projekty deweloperskie realizowane na Datę Prospektu

Poniższa tabela przedstawia informacje o prowadzonych przez Grupę projektach deweloperskich na Datę Prospektu.

Projekt deweloperski	**Cena nabycia gruntu (tys. PLN)**	**PUM /PUU (m^2)**	**Liczba lokali (mieszkaniowe/ usługowe)**	**Śr. cena sprzedaży netto m^2 [1] (tys. PLN)**	**Data rozpoczęcia budowy**	**Data zakończenia budowy**	**Liczba mieszkań sprzedanych na dzień 31.12.2015**	**Liczba lokali sprzedanych na dzień 31.12.2015**	**Stopień zaawansowania projektu (%)[2]**	**Koszt realizacji projektu/ m^2 [3](tys. PLN)**	**Projektowa marża brutto (%)przed step-upem[4]**	**Projektowa marża brutto (%)po step-upie [5]**	**Wartość projektu w średnich cenach sprzedaży netto (tys. PLN)**
Ogrody Jordanowskie	2 354	3 967/0	85/0	6,1	I kw. 2015	II kw. 2016	62	-	67%	3,1	40%	21%	24 335
Między Basztami (BS)	35 807 (łącznie dla budynków realizowanych oraz planowanych)	148/154	4/2	11,5	I kw. 2015	III kw. 2016	0	0	40%	2,9	60%	29%	3 123
B8 (BS)		0/152	0/2	9,2	I kw. 2015	III kw. 2016	0	0	10%	2,9	55%	21%	1 399
Na Kazamatach (BS)		2 261/ 1 012	63/7	10,5	IV kw. 2015	II kw. 2017	5	0	0%	2,7	62%	32%	34 244
Lofty Przy Fosie (BS)		2 458/ 846	54/5	11,0	III kw. 2015	I kw. 2017	33	0	7%	2,7	65%	36%	36 725
Nowy Alexanderhaus (BS)		0/2 784	0/31	8,5	II kw. 2015	IV kw. 2016	0	0	45%	2,7	54%	17%	23 664
The Place (BS)		0/733	0/8	8,5[1]	III kw. 2015	IV kw. 2016	0	0	0%	2,6	55%	18%	6 229
Twelve	2 588	0/2 030	0/20	13,0	II kw. 2015	IV kw. 2016	0	0	22%	4,3	57%	23%	26 390
Zodiak III	3 773	4 224 /0	56/0	5,6	III kw. 2015	II kw. 2017	10	-	6%	2,5	39%	27%	23 654
Piękna	3 800	5 574/0	111/0	6,1	I kw. 2016	IV kw. 2017	10	-	0%	3,1	39%	39%	34 451
Przy Ptasiej	910	2 012 /307	68/4	6,5	III kw.2015	II kw 2017	49	0	0%	2,7	56%	16%	15 073
RAZEM	**-**	**20 642/ 7997**	**441/79**	**-**	**-**	**-**	**169**	**0**	**-**	**-**	**-**	**-**	**229 697**

Źródło: Emitent

[1] Średnia cena sprzedaży netto obejmuje średnią cenę sprzedaży mieszkań i lokali usługowych oraz przychód z miejsc postojowych i komórek lokatorskich

[2] Stopień zaawansowania projektu – obliczony jako stosunek kosztów narastająco związanych z danym projektem do szacowanych kosztów całkowitych projektu na dzień 30.06.2015

[3] Koszt realizacji projektu obejmuje koszty materiałów budowlanych, mediów, koszty podwykonawstwa, nadzorów oraz koszty finansowania projektu

[4] Projektowa marża brutto przed podwyższeniem wartości księgowej wybranych aktywów do poziomu ich aktualnej wartości rynkowej (step-up) – stosunek przychodu ogółem ze sprzedaży projektu pomniejszonego o bezpośrednie koszty inwestycji (koszt zakupu gruntu, kosztu prac budowlanych po wyłączeniu marży generalnego wykonawstwa, kosztów nadzorów, kosztu kredytu bankowego oraz innych kosztów bezpośrednich) do przychodów ze sprzedaży projektu ogółem (obliczenia przy założeniu sprzedaży całej dostępnej powierzchni mieszkań, lokali usługowych, komórek lokatorskich oraz miejsc postojowych).

[5] Projektowa marża brutto po podwyższeniu wartości księgowej wybranych aktywów do poziomu ich aktualnej wartości rynkowej (step-up) – w celu aportu i2 Grupy sp. z o.o. do i2 Development SA, Emitent dokonał wyceny wartości godziwej (step-up) nieruchomości gruntowych, nieruchomości inwestycyjnych, rozpoczętych oraz zakończonych projektów deweloperskich. Ze względu na ukończenie prac budowlanych (Kniaziewicza 16) bądź końcowy stan zaawansowania prac budowlanych (Piłsudskiego 89-91) na projektach wartość godziwa w/w projektów wykazana została jako przychód ogółem ze sprzedaży projektu. Projektowa marża brutto po podwyższeniu wartości podatkowej wybranych aktywów do poziomu ich aktualnej wartości rynkowej (step-up) liczona jako stosunek przychodu ogółem ze sprzedaży projektu pomniejszonego o wartość podwyższenia wartości księgowej wybranych aktywów do poziomu ich aktualnej wartości rynkowej (step-up) do przychodów ze sprzedaży projektu ogółem (obliczenia przy założeniu sprzedaży całej dostępnej powierzchni mieszkań, komórek lokatorskich oraz miejsc postojowych).

<u>Ogrody Jordanowskie</u>

„Ogrody Jordanowskie" to kompleks 3 budynków w zabudowie wielorodzinnej położonych w południowo-zachodniej części miasta Wrocławia – na „Oporowie". Projekt inwestycji zakłada utworzenie 3 – kondygnacyjnych budynków z garażami podziemnymi oraz 85 lokali mieszkalnych (o powierzchni od 22 m^2 do 83 m^2; PUM 3 938 m^2) z przynależnymi ogródkami, tarasami i balkonami. W budynkach zostaną zainstalowane cichobieżne windy zjeżdżające do poziomu -1. Średnia cena sprzedaży netto wynosi 6,1 tys. zł/ m^2. Planowany termin zakończenia budowy to II kw. 2016 r. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostały 23 mieszkania.

Bulwar Staromiejski

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

Kompleks zakłada stworzenie zespołu 14 projektów deweloperskich o przeznaczeniu mieszkalno – biurowych (PUM 20 113 m^2, PUU 8 765 m^2) wraz z usługami kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz podziemnymi miejscami postojowymi.

- Między Basztami (BS) – projekt przewiduje remont i przebudowę budynku z doszczegółowieniem jego funkcji na usługową (budynek mieszkaniowy z usługami w parterze). Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji przez miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji (PUM 148 m^2, liczba mieszkań 4; PUU 154 m^2, liczba lokali usługowych 2). Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostały 4 mieszkania.

- B8 (BS) – budynek usługowy (traktowany formalnie z racji na przyłącza w pozwoleniu na budowę jako budynek wspólny z wyżej opisanym budynkiem „Między Basztami") – PUU 152 m^2, liczba lokali usługowych 2.

- Na Kazamatach (BS) – projekt przewiduje zmianę sposobu użytkowania budynku na funkcję mieszkalną (apartamenty do wynajęcia krótkoterminowego) wraz z usługami na parterze. Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji do nowej funkcji poprzez budowę balkonów, miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji (PUM 2 261 m^2, PUU 1 012 m^2; liczba mieszkań 63, liczba lokali usługowych 7). Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostały 53 mieszkania i 5 lokali.

- Lofty przy fosie (BS) - projekt przewiduje zmianę sposobu użytkowania budynku na funkcję mieszkalną w stylu loftów mieszkalnych z usługami w parterze. Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji do nowej funkcji poprzez budowę balkonów, miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont elewacji (PUM 2 458 m^2, PUU 846 m^2; liczba mieszkań 54, liczba lokali usługowych 5). Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 18 mieszkań i 5 lokali.

- Nowy Alexanderhaus (BS) – projekt przewiduje remont i przebudowę budynku biurowego z usługami w parterze. Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji przez miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji. Jest to 7-kondygnacyjny biurowiec klasy A. Parter obiektu będzie miał charakter usługowy, natomiast piętra zostaną przeznaczone nowoczesne powierzchnie biurowe typu open-space. Nowy Alexanderhaus będzie budynkiem energooszczędnym. Ergonomiczny układ powierzchni, dodatkowe doświetlenie, podłogi techniczne oraz podwieszane sufity pozwolą na dogodną aranżację przestrzeni. W celu obniżenia kosztów utrzymania obiekt będzie wyposażony w systemy obniżające zużycie energii i wody. Zgodnie ze strategią Grupy lokale w tym budynku będą najmowane (PUU 2 784 m^2, liczba lokali 31). Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 26 lokali.

- The Place (BS) – projekt przewiduje remont i przebudowę budynku biurowego z usługami w parterze. Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji przez miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji (PUU 733 m^2; liczba lokali 8). Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 9 lokali.

Na Datę Prospektu rozpoczęto już budowę budynków Między Basztami (BS), B8 (BS), Lofty przy fosie (BS) i Nowy Aleksanderhaus (BS) oraz The Place (BS).

Twelve

„Twelve" położna jest w obrębie „Starego Miasta" Wrocławia, przy ul. Oławskiej 12. Projekt zakłada budowę 7-kondygnacyjnego budynku biurowo-usługowego (PUU 2 030 m^2). Na kondygnacjach piwnicy i parteru będą mieścić się powierzchnie usługowe, a na pozostałych piętrach powstaną powierzchnie biurowe. Planowany

termin zakończenia budowy to IV kw. 2016 r. Na Datę Prospektu projekt uzyskał pozwolenie na budowę, rozpoczęto prace budowlane. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 9lokali.

Osiedle Zodiak III

„Osiedle Zodiak III" to kolejny etap osiedla zlokalizowanego w wrocławskiej dzielnicy „Krzyki", na osiedlu Wojszyce. Osiedle powstaje w okolicy i na bazie doświadczeń zebranych podczas realizacji projektów budowlanych „Zodiak I" i „Zodiak II" dla podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy. Projekt deweloperski obejmuje 60 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (15 zespołów po 2 budynki; 56 lokali; PUM 4.224 m^2). Dla każdego domu jednorodzinnego przewidziano dwa miejsca postojowe. Planowany termin zakończenia budowy to II kw. 2017 r. Na Datę Prospektu projekt uzyskał pozwolenie na budowę 56 lokali i rozpoczęto prace budowlane. Na pozostałe 4 lokale planowane jest uzyskanie pozwolenia na budowę do II kw. 2016 r. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 46 lokali.

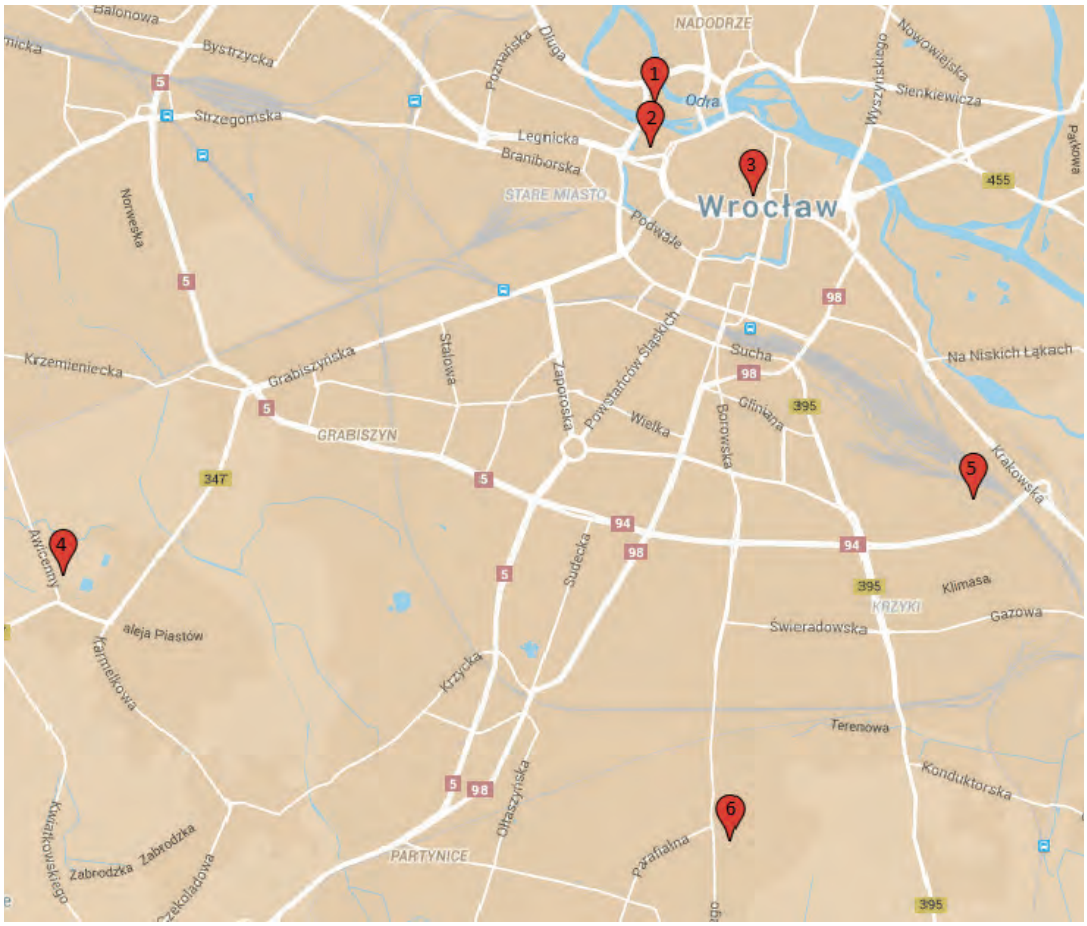
Piękna

„Piękna" położna jest we wrocławskiej dzielnicy „Krzyki". Projekt przewiduje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (PUM ok. 5 574 m^2) z parkingiem podziemnym. Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2017 r. Na Datę Prospektu została podpisana (20.10.2015) umowa kupna działki nr 13/12 przy ul. Pięknej 58. Na Datę Prospektu projekt uzyskał pozwolenie na budowę. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 101 mieszkań.

Przy Ptasiej

„Przy Ptasiej" położna jest w obrębie „Placu Grunwaldzkiego" Wrocławia oraz po drugiej strony ulicy obecnie realizowanego projektu deweloperskiego Grupy „Pomorska 44". Projekt zakłada budowę 3 budynków mieszkalnych o 3 kondygnacjach wraz z jednokondygnacyjnymi garażami podziemnymi. Na parterze będą mieścić się powierzchnie usługowe (ok. 307 m^2), a pozostałe piętra będą pełnić funkcję mieszkalną (ok. PUM 2 012 m^2). Planowany termin zakończenia budowy to II kw. 2017 r. Na Datę Prospektu projekt uzyskał pozwolenie na budowę. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 19 mieszkań i 4 lokale.

Poniżej przedstawiono prowadzone przez Grupę projekty deweloperskie na Datę Prospektu.



Projekty obecnie realizowane:

1. Przy Ptasiej
2. Bulwar Staromiejski (Między Basztami, B8 , Na Kazamatach , Lofty Przy Fosie, Nowy Alexanderhaus, The Place)
3. Twelve
4. Ogrody Jordanowskie
5. Piękna
6. Zodiak III

Źródło: Emitent

Planowane projekty deweloperskie

Poniższa tabela przedstawia informacje o planowanych przez Grupę projektach deweloperskich.

Projekt	Cena nabycia gruntu netto (tys. PLN)	PUM /PUU (ok. m2)	Liczba lokali (mieszkaniowe/usługowe)	Planowana data rozpoczęcia budowy	Planowana data zakończenia budowy
Legnicka	9 700	10 165/1599	265/4	II kw. 2016	IV kw. 2017
Księcia Witolda	10 342	8 400/5 700	167/104	II kw. 2016	II kw. 2018
Igielna	1 512	310/56	8/1	II kw. 2016	II kw. 2018

Projekt	Cena nabycia gruntu netto (tys. PLN)	PUM /PUU (ok. m2)	Liczba lokali (mieszkaniowe/usługowe)	Planowana data rozpoczęcia budowy	Planowana data zakończenia budowy
Ogrody Jordanowskie (Etap II)	10 000	15 500/0	300/0	II kw. lub III kw. 2016	IV kw. 2018
Piłsudskiego (budynek A)	4 485	1 965/2 454	101/9	III kw. 2016	III kw. 2018
Piłsudskiego (budynek B)			24/1	III kw. 2016	III kw. 2018
B1 (BS)		1 010/432	28/5	II kw. 2016	IV kw. 2017
B2 (BS)		2 211/344	53/3	II kw. 2016	IV kw. 2017
B3 (BS)	35 807	3 432/640	75/4	II kw. 2016	IV kw. 2017
B3A (BS)	(łącznie dla budynków realizowanych oraz planowanych)	855/110	24/2	II kw. 2016	IV kw. 2017
B4 (BS)		1 871/614	40/4	II kw. 2016	IV kw. 2017
B5 (BS)		787/135	18/2	II kw. 2016	IV kw. 2017
Przy Arsenale (BS)		5 080/809	122/9	II kw. 2016	IV kw. 2018
Śrutowa	1 324	1 220/150	25/2	III kw. 2016	I kw. 2018
Powstańców Śląskich	4 490	0/9 169	0/30	II kw. 2016	III kw. 2018
RAZEM	**-**	**52 806/22 212**	**1 250/180**	**-**	**-**

Źródło: Emitent

Legnicka

„Legnicka" to projekt położony na osiedlu „Popowice" w zachodniej części miasta, w dzielnicy „Fabryczna", w niedalekiej odległości od Centrum Handlowego Magnolia oraz zespołu biurowego Business Garden Wrocław realizowanego przy ul. Legnickiej przez grupę Inter Ikea. Projekt przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (PUM ok. 10 165 m^2) z usługami w parterze (PUU ok. 1 599 m^2) i garażem podziemnym . Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2017 r. Na Datę Prospektu została podpisana (03.02.2015) przedwstępna umowa kupna działki nr 6 przy ul. Przedmiejskiej 2 i Legnickiej 43 we Wrocławiu.

Księcia Witolda

„Księcia Witolda" położona jest vis-a-vis (po drugiej strony Odry) kompleksu mieszkalno-usługowego Grupy „Bulwar Staromiejski" (centrum miasta). Projekt przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (PUM ok. 8 400 m^2) z usługami w parterze (PUU ok. 5 700 m^2) i garażem. Znajdujący się na nieruchomości zabytkowy spichlerz zostanie przeznaczony na usługi. Planowany termin zakończenia budowy to II kw. 2018 r.

Igielna

„Igielna" to projekt położony w obrębie „Starego Miasta" Wrocławia. Projekt zakłada budowę 3-kondygnacyjnego budynku mieszkaniowo-usługowego. Na parterze będą mieścić się powierzchnie usługowe (1), a na pozostałych piętrach apartamenty (8) z antresolami (ok. PUM 310 m^2, ok. PUU 56 m^2). Planowany termin zakończenia budowy to II kw. 2018 r. Na Datę Prospektu projekt jest na etapie uzyskania pozwolenia na budowę.

Ogrody Jordanowskie (Etap II)

„Ogrody Jordanowskie (Etap II)" to projekt położny w bliskiej odległości od inwestycji „Ogrody Jordanowskie". Przewiduje on budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (PUM ok. 15 500 m^2) z parkingami podziemnymi. Planowany termin zakończenia budowy to IV kw. 2018 r. W dniu 1 września 2015 r. została podpisana (01.09.2015) przedwstępna umowa kupna działki nr 1/8 przy ul. Ibn Siny Awicenny.

Piłsudskiego (budynek A i B)

„Piłsudskiego" to nieruchomość położna w ścisłym centrum Wrocławia oraz w sąsiedztwie zrealizowanych projektów deweloperskich Grupy: „Piłsudskiego 89" i „Piłsudskiego 91". Projekt zakłada budowę dwóch 7-kondygnacyjnych budynków usługowo-mieszkalnych wraz z jednopoziomowymi parkingami podziemnymi (19 miejsc postojowych). Kondygnacje 1-4 będą spełniać funkcję biurową a kondygnacje 5-7 mieszkalną (PUM ok. 1 965 m^2 i PUU ok. 2 454 m^2). Planowany termin zakończenia budowy to III kw. 2018 r. Na Datę Prospektu projekt jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Bulwar Staromiejski

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

Kompleks zakłada stworzenie zespołu 14 projektów deweloperskich o przeznaczeniu mieszkalno – biurowych (PUM 20 112 m^2, PUU 8 765 m^2) wraz z usługami kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz podziemnymi miejscami postojowymi.

- B1 (BS) - po zakończeniu inwestycji budynek będzie pełnił funkcję mieszkalną z usługami w parterze oraz powierzchnią usługową w piwnicy. W ramach prac, przewiduje się korektę rzutu budynku w zakresie rozbiórki szybu windowego zlokalizowanego po północnej stronie budynku. Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji do nowej funkcji poprzez budowę balkonów, miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji (PUM 1 010 m^2, PUU 432 m^2; liczba mieszkań 28, liczba lokali usługowych 5).

- B2 (BS) – z racji na przyłącza w projekcie budowlanym budynek ten traktowany jako wspólny z powyższym budynkiem B1. PUM 2 211 m^2, liczba mieszkań 53, PUU 344 m^2, liczba lokali usługowych 3.

- B3 (BS) – w zakresie budynku 3 projekt przewiduje zmianę sposobu użytkowania budynku na funkcję mieszkalną z usługami w parterze (suterenie), planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji do nowej funkcji poprzez budowę balkonów, miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji. PUM 3 432 m^2, liczba mieszkań 75, PUU 640 m^2, liczba lokali usługowych 4.

- B3A (BS) – powyższy projekt dotyczący budynku 3 zakłada rozbudowę tego budynku o część 3A, która uzupełni lukę między budynkiem 2. Powstanie nowy budynek o 8 kondygnacjach z dachem płaskim i wycofanymi 2 ostatnimi kondygnacjami w celu nawiązania do bryły budynku 3. PUM 855 m^2, liczba mieszkań 24, PUU 110 m^2, 2 lokale usługowe.

- B4 (BS) - projekt przewiduje zmianę sposobu użytkowania budynku na funkcję mieszkalną z usługami w parterze. Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji do nowej funkcji poprzez budowę balkonów, miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji (PUM 1 871 m^2, PUU 614 m^2; liczba mieszkań 40, liczba lokali usługowych 4).

- B5 (BS) - projekt przewiduje zmianę sposobu użytkowania budynku na funkcję mieszkalną z usługami w parterze. Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji do nowej funkcji poprzez budowę balkonów,

miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji (PUM 787 m^2, PUU 135 m^2; liczba mieszkań 18, liczba lokali usługowych 2).

- Przy Arsenale (BS) - projekt przewiduje zmianę sposobu użytkowania budynku na funkcję mieszkalną z usługami w parterze. Póki co budynek B10A jest w pełni zależny od budynku B9, ponieważ nie ma własnej klatki schodowej. PUM 5 080 m^2, PUU 809 m, liczba mieszkań 122, liczba lokali usługowych 9.

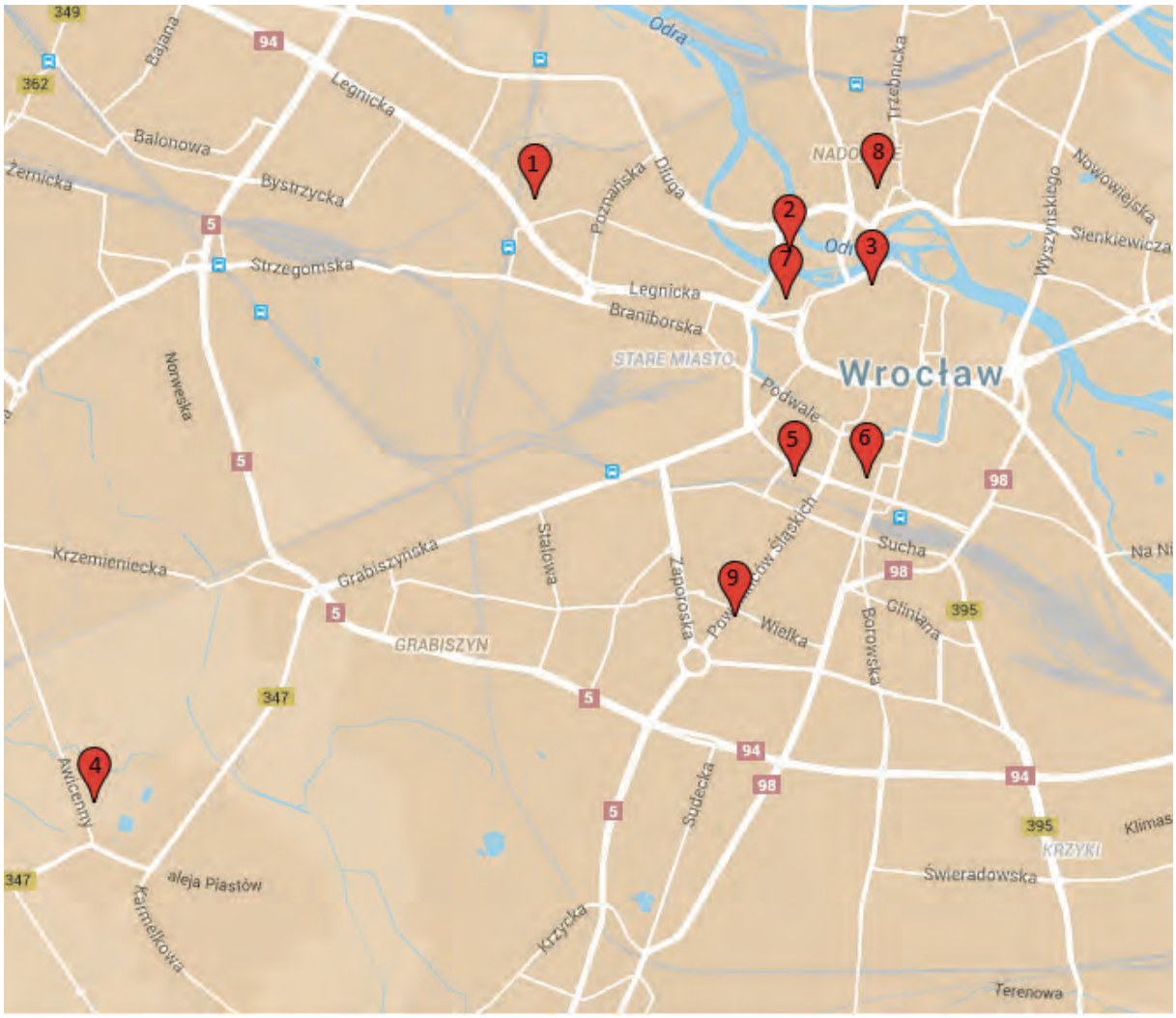
Śrutowa

„Śrutowa" grunt położony jest w niedalekiej odległości od zrealizowanej inwestycji „Pomorska 44". Na działce tej ma powstać 6-cio kondygnacyjny budynek mieszkalny, z parkinigiem na poziomie -1 i 0 oraz z usługami na poziomie 0: PUM 1 220 m^2 oraz PUU 150 m^2. Planowany termin zakończenia budowy to I kw. 2018 r.

Powstańców Śląskich

Powstańców Śląskich" to projekt położony przy głównej arterii wylotowej z Wrocławia na południe (na rogu ulic Wielkiej oraz Powstańców Śląskich, vis a vis Sky Tower). Projekt deweloperski zakłada wyburzenie biurowca, znajdującego się na Datę Prospektu na działce budowlanej i budowę 15-kondygnacyjnego budynku biurowego (PUU ok. 9 169 m^2) oraz garażu podziemnego (170 miejsc postojowych). Planowany termin zakończenia budowy to III kw. 2018 r.

Poniżej przedstawiono planowane przez Grupę projekty deweloperskie.



Projekty przygotowywane do realizacji:

1. Legnicka
2. Księcia Witolda
3. Igielna
4. Ogrody Jordanowskie Etap II
5. Piłsudskiego (budynek A)
6. Piłsudskiego (budynek B)
7. Bulwar Staromiejski (B1, B2, B3, B4, B5, Przy Arsenale)
8. Śrutowa
9. Powstańców Śląskich

Źródło: Emitent

Działalność budowlana

Działalnością budowlaną w Grupie zajmuje się Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. Do końca grudnia 2014 r. generalnym wykonawcą większości realizowanych przez Grupę projektów była spółka

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A. (poprzednia nazwa Emitenta). Od 01.01.2015 r. spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. kontynuuje działalność spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A.

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. realizuje usługi budowlane jako generalny wykonawca zarówno małych, jak i dużych budynków mieszkalnych. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., na terenie Polski, zajmuje się głównie realizowaniem projektów deweloperskich Grupy oraz kompleksowym ich wykonywaniem, jako inwestor zastępczy (menedżer kontraktu) i generalny wykonawca. Posiadanie przez Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. znacznego potencjału w zakresie usług budowlanych umożliwia także realizację projektów deweloperskich dla podmiotów zewnętrznych.

W latach 2012-2014 Grupa świadczyła usługi budowalne dla Grupy oraz podmiotów spoza Grupy tzn. projekty realizowane były na gruntach należących do inwestorów zewnętrznych (podmioty powiązane z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy). Projekty budowlane były realizowane w standardzie premium (tzn. zlokalizowane stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym). Realizacja takich projektów budowlanych dla inwestorów zewnętrznych (z wyjątkiem projektu Racławicka Park – II etap) była zbliżona zakresem do projektów deweloperskich Grupy, polegała na:

- przygotowaniu projektów architektoniczno – budowlanych,
- realizacji inwestycji jako generalny wykonawca,
- kompleksowej pomocy w realizacji projektów inwestycyjnych obejmujących prowadzenie niezbędnych analiz, tworzeniu i aktualizacji harmonogramów a także pomocy w uzyskiwaniu kapitału zewnętrznego,
- całościowej obsłudze sprzedaży nieruchomości (firmowanych marką Emitenta) m.in. polegającej na prowadzeniu kampanii reklamowych nieruchomości, obsłudze klientów oraz zawieraniu umów cywilno - prawnych oraz aktów notarialnych,
- świadczeniu usług księgowych (wystawianie dokumentów księgowych oraz przygotowywanie dokumentów księgowych dla biura rachunkowego prowadzącego księgowość spółki) oraz
- pozostałych usługach takich jak: kompleksowa obsługa organizacyjna i administracyjna (np. prowadzenie korespondencji firmowej, przygotowywanie umów z podmiotami zewnętrznymi), zapewnienie obsługi informatycznej oraz obsługi prawnej (m.in. przygotowywanie oficjalnych pism, pozwów oraz projektów uchwał).

Wysokość wynagrodzenia Grupy za przygotowanie projektów architektoniczno – budowlanych oraz realizacji inwestycji jako generalny wykonawca jest określana indywidualnie i umownie dla każdego projektu. Wysokość wynagrodzenia za sprzedaż nieruchomości oraz pozostałych usług określają umowy o współpracy. Standardowo wysokość wynagrodzenia Grupy za sprzedaż nieruchomości wynosiła 2% od kwoty sprzedanej nieruchomości a za pozostałe wyżej wymienione usługi była ustalana ryczałtowo 100-200 zł/h.

W kolejnych latach Grupa zamierza rozwijać działalność budowlaną (zakres usług opisany powyżej) tzn. prowadzić projekty na gruntach należących do inwestorów zewnętrznych, innych niż podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy. Grupa planuje ograniczyć prowadzenie projektów budowlanych dla Pana Andrzeja Kowalskiego, a po zakończeniu obecnie realizowanych projektów budowlanych, zaprzestać realizacji wszelkich projektów dla tego inwestora.

Zrealizowane projekty budowlane na zlecenie inwestorów zewnętrznych (podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy).

Racławicka Park

„Racławicka Park" jest osiedlem mieszkaniowym na Grabiszynku we Wrocławiu - osiedlem zaliczanym do jednych z najbardziej prestiżowych i bezpiecznych w mieście. Kompleks budynków znajduje się w cichej i spokojnej okolicy (w pobliżu Parku Grabiszyńskiego), dobrze skomunikowanej z centrum miasta. Bezpośrednio przy inwestycji znajduje się plac, z placem zabaw dla dzieci i zielenią dekoracyjną, dostępny tylko dla mieszkańców inwestycji „Racławicka Park".

II etap - Inwestycja „Racławicka Park Etap II" to łącznie 168 mieszkań (PUM 9 001 m^2) oddanych do użytkowania w 2012 r. Wszystkie mieszkania posiadają balkony, a w przypadku mieszkań na parterze - tarasy jak i duże okna, które doświetlają mieszkanie. Wszystkie lokale na parterach zostały również wyposażone w rolety zewnętrzne. Średnia cena sprzedaży netto wyniosła 5,4 tys. zł/ m^2. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży nie pozostało żadne mieszkanie. W zakresie tego projektu Grupa świadczyła tylko usługi sprzedaży nieruchomości.

Rezydencja Aretuza

Willa miejska powstała w 2014 r. w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Szczytnickiego, na „Zalesiu", przy ul. Szymanowskiego we Wrocławiu. Tworzą ją 4 cztery apartamenty (PUM 683 m^2). Dwa poziomy mieszkalne, wzbogacone zostały o użytkowe poddasze. Na parterze zaplanowano duży salon z kominkiem, kuchnią oraz łazienką w całości otoczony tarasem. Na wyższych kondygnacjach rozlokowane są cztery kolejne pokoje oraz łazienki i garderoba, a także kolejny narożny balkon. Do każdego apartamentu przynależą też dwa miejsca postojowe i ogródek. Średnia cena sprzedaży netto wyniosła 6,9 tys. zł/ m^2. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 1 mieszkanie. Wartość umowy o generalne wykonawstwo wyniosła 1 748,9 tys. PLN netto.

Osiedle Zodiak I

„Osiedle Zodiak I" to kompleks kameralnych budynków wielorodzinnych zlokalizowany w wrocławskiej dzielnicy „Krzyki", na spokojnym i cichym osiedlu Wojszyce. W skład osiedla wchodzi 47 modułów (PUM 4 140 m^2). Każda z jednostek mieszkalnych to 3-kondygnacyjna przestrzeń. Parter lokalu to strefa dzienna z salonem (miejsce na kominek), aneksem kuchennym (możliwość wydzielenia kuchni, jako oddzielnego pomieszczenia) oraz łazienką. Projekt budynku założył utworzenie 3 oddzielnych sypialni oraz jednej łazienki na pierwszym piętrze, a także antresoli na poddaszu. Do każdego modułu przynależny ogród, garaż lub wiata garażowa. Średnia cena sprzedaży netto wynosi 5,1 tys. zł/ m^2 .Uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 15 modułów. Wartość umowy o generalne wykonawstwo wynosi 11 932,5 tys. PLN netto.

Rezydencja Dubois

„Rezydencja Dubois" usytuowana jest w centrum Wrocławia. „Rezydencja Dubois" to 7-kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy z 72 lokalami mieszkalnym (PUM 3 122 m^2) oraz 2 lokalami usługowymi (PUU 317 m^2). W budynku zaprojektowano garaż wielostanowiskowy wraz z komórkami lokatorskimi. W budynku zostanie zainstalowany system monitoringu, cichobieżne windy zjeżdżające do poziomu podziemnego parkingu, a wszystkie mieszkania będą wyposażone w wideodomofony oraz drzwi antywłamaniowe marki Dierre. Średnia cena sprzedaży netto wynosi 6,2 tys. zł/ m^2. Uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 7 mieszkań. Wartość umowy o generalne wykonawstwo wynosi 9 396,4 tys. PLN netto.

Osiedle Zodiak II

„Osiedle Zodiak II" to wielorodzinny budynek mieszkalny usytuowany w wrocławskiej dzielnicy „Krzyki", na osiedlu Wojszyce. Osiedle Zodiak II to 3-kondygnacyjny budynek złożony z 66 lokali mieszkalnych (PUM 3 200 m^2). W ramach inwestycji powstanie parking podziemny z 72 miejscami postojowymi. Do wszystkich mieszkań położonych na parterze przynależeć będą zielone ogródki i tarasy, a do mieszkań zlokalizowanych na wyższych kondygnacjach – balkony. W budynku zostanie zainstalowany system monitoringu, a wszystkie mieszkania będą wyposażone w wideodomofony oraz drzwi antywłamaniowe marki Dierre. Średnia cena sprzedaży netto wynosi 4,8 tys. zł/ m^2. Budowa została zakończona w IV kw. 2015 r. Na dzień 31 grudnia 2015r. do sprzedaży pozostało 9 mieszkań. Wartość umowy o generalne wykonawstwo wynosi 9 435,0 tys. PLN netto.

Kaszubska 9

„Kaszubska 9" położona jest na osiedlu Nadodrze w wrocławskiej dzielnicy „Śródmieście". „Kaszubska 9" to 7-kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy z 42 lokalami mieszkalnymi (PUM 1 729 m^2) oraz 3 lokalami handlowo-usługowymi na parterze budynku (PUU 254 m^2). Do wszystkich mieszkań przynależy jeden lub dwa balkony. Przy budynku znajdować się będzie parking naziemny. Budynek zostanie wyposażony w system monitoringu, a w każdym z lokali zostaną zamontowane wideodomofony oraz drzwi antywłamaniowe marki Dierre. Średnia cena sprzedaży netto wynosi 5,8 tys. zł/ m^2. Budowa została zakończona w III kw. 2015 r. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 1 mieszkanie oraz 2 lokale handlowo-usługowe. Wartość umowy o generalne wykonawstwo wynosi 5 382,4 tys. PLN netto.

Projekty budowlane prowadzone na Datę Prospektu na zlecenie inwestorów zewnętrznych (podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy)

„Apartamenty Stawowa"

„Apartamenty Stawowa" to 6-kondygnacyjny budynek z 33 lokalami mieszkalnymi (PUM 1035 m^2). Inwestycja zlokalizowana jest w ścisłym centrum Wrocławia (między ulica Świdnicką, a Kołątaja). Mieszkania zostaną wyposażone w wideodomofony oraz drzwi antywłamaniowe klasy C marki Dierre. Projekt budynku zakłada utworzenie 2 lokali handlowo-usługowych na parterze (łącznie 295 m^2) oraz przestrzeni biurowej (22 lokale), zlokalizowanej na pierwszym i drugim piętrze budynku (łącznie 706 m^2). Średnia cena sprzedaży netto wynosi 5,9 tys. zł/ m^2. . Budowa została zakończona w styczniu 2016 r. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 8 mieszkań. Wartość umowy o generalne wykonawstwo wynosi 6 386,0 tys. PLN netto.

La Boheme

La Bohème to kompleks mieszkalny położony na osiedlu Nadodrze w wrocławskiej dzielnicy „Śródmieście". W 7-konygnacyjnym budynku znajdować się będzie 113 mieszkań (PUM 5 162 m^2). Do każdego z mieszkań będzie przynależeć balkon, taras, lub loggia. Na parterze budynku zlokalizowane będą 2 lokale handlowo-usługowe (PUU 510 m^2). W budynku zostaną zainstalowane wideodomofony, cichobieżne windy łączące mieszkania z dwoma garażami podziemnymi, a wszystkie mieszkania będą wyposażone w drzwi antywłamaniowe marki Dierre. Średnia cena sprzedaży netto wynosi 5,7 tys. zł/ m^2. Planowany termin zakończenia budowy to II kw. 2016 r. Na dzień 31 grudnia 2015r. do sprzedaży pozostało 28 mieszkań. Wartość umowy o generalne wykonawstwo wynosi 15 736,8 tys. PLN netto.

Ostoja Oporów

„Ostoja Oporów" położona jest na granicy osiedla Oporów i osiedla Klecina, przy ulicy Ogórkowej/Buraczanej. Kompleks mieszkaniowy, który tworzyć będą 3 budynki, składa się z 98 lokali mieszkaniowych (PUM 5 703 m^2). Zaplanowane są przydomowe ogródki dla mieszkań na parterze, a dla zlokalizowanych na wyższych kondygnacjach – balkony lub obszerne tarasy. Do każdego z mieszkań na ostatnim piętrze przynależeć będzie antresola. Budynek A będzie składał się z 4 kondygnacji, natomiast kameralne budynki B i C będą posiadały 3 kondygnacje. Projekt przewiduje wyposażenie budynku A w 3 windy oraz w 96 miejsc postojowych dla samochodów w garażu podziemnym. Dla budynku B i C zaplanowano 22 stanowiska parkingowe naziemne. Średnia cena sprzedaży netto wynosi 4,7 tys. zł/ m^2. Planowany termin zakończenia budowy to grudzień 2017 r.. Na dzień 31 grudnia 2015 r. do sprzedaży pozostało 98 mieszkań.

Działalność architektoniczna

Od 2014 r. działalnością architektoniczną w Grupie zajmuje się biuro projektowe Chamielec Architekci sp. z o.o. Pracownia przygotowuje projekty architektoniczne (dotyczące budowy, przebudowy, czy nadbudowy budynków) na potrzeby Grupy oraz podmiotów zewnętrznych. Do 2014 r. Grupa współpracowała z pracownią architektoniczną Kuryłowicz&Associates z filią we Wrocławiu, którą przez 8 lat tworzył i zarządzał Arkadiusz Chamielec. Ponadto Arkadiusz Chamielec piastował w tej filii stanowisko głównego projektanta, architekta jak i associate director.

Wybrane projekty osób obecnie zatrudnionych w Chamielec Architekci sp. z o.o. (autorzy i współautorzy) dla podmiotów zewnętrznych

- 2009 – „Apartamenty Piaskowa" – budynek mieszkalno- usługowy we Wrocławiu, ul. Rydgiera,
- 2009 – budynek uczelniany Geocentrum Politechniki Wrocławskiej przy ul. Na Grobli we Wrocławiu,
- 2010 – centrum Biznesu Grafit we Wrocławiu, ul. Jedności Narodowej,
- 2012 – osiedle mieszkaniowe przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej
- 2013 – budynek mieszkalny Solo 11 we Wrocławiu, przy ul. Ziemowita 11.

Działalnością architektoniczną wnętrz zajmuje się spółka z Grupy - Concept sp. z o.o. Działalność ta obejmuje:

- projektowanie i aranżację wnętrz części wspólnych budynków realizowanych przez Grupę (w ramach projektów deweloperskich i budowalnych) oraz podmiotów zewnętrznych,

- projektowanie i aranżację wnętrz dla nabywców lokali sprzedawanych przez Spółkę.

Nowe produkty i usługi

W okresie od początku 2012 r. do Daty Prospektu:

- W 2012 r. Grupa prowadziła usługi budowlane jako generalny wykonawca dla podmiotów z Grupy (rozumiana jako Grupa po przejęciu i2 Grupa sp. z o.o.) oraz podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim - jednym ze Znacznych Akcjonariuszy, oraz realizowała sprzedaż mieszkań dla podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim - jednym ze Znacznych Akcjonariuszy

- W 2013 r. Grupa wprowadziła do sprzedaży mieszkania realizowane przez spółki z Grupy.

- W 2014 r. Grupa rozszerzyła zakres oferowanych usług o usługi architektoniczne dla podmiotów z Grupy oraz podmiotów zewnętrznych.

- W 2015 r. Grupa wprowadziła do swojej oferty inwestycje komercyjne, rozpoczynając budowę biurowca przy ulicy Oławska 12 (Twelve).

- W 2015 r. Grupa rozszerzyła zakres oferowanych usług o usługi projektowania i aranżacji wnętrz części wspólnych budynków dla Grupy oraz podmiotów zewnętrznych oraz projektowania i aranżacji wnętrz dla nabywców lokali sprzedawanych przez Spółkę.

Źródła przychodów

W poniższej tabeli przedstawiono strukturę przychodów Grupy w latach 2012- 2014 oraz za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r. wraz z danymi porównywalnymi za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku. Wszystkie przychody Grupy w wyżej wymienionym okresie zostały osiągnięte ze sprzedaży krajowej tzn. Grupa nie osiągała przychodów ze sprzedaży zagranicznej. W Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupa wyróżnia jedną główną kategorie przychodów. W związku z aportem i2 Grupa sp. z o.o. w kwietniu 2015 r. w Półrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym pojawiała się nowa kategoria przychodów: przychody z usług deweloperskich.

(w tys. PLN)	**Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 (zbadane)**	**Udział (%)**	**Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 (niezbadane)**	**Udział (%)**	**Rok zakończony 31 grudnia 2014 (zbadane)**	**Udział (%)**	**Rok zakończony 31 grudnia 2013 (zbadane)**	**Udział (%)**	**Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012(zbadane)**	**Udział (%)**
Przychody z umów o usługi budowlane	23 338	72,1	17 385	100,0	47 710	98,8	17 210	98,7	336	99,5
Przychody z usług deweloperskich	8 114	25,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Pozostałe przychody ze sprzedaży (obejmujące: usługi architektoniczne; refaktury do podwykonawców dotyczące:	930	2,9	0	0,0	566	1,2	222	1,3	2	0,5

(w tys. PLN)	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 (zbadane)	Udział (%)	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 (niezbadane)	Udział (%)	Rok zakończony 31 grudnia 2014 (zbadane)	Udział (%)	Rok zakończony 31 grudnia 2013 (zbadane)	Udział (%)	Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012(zbadane)	Udział (%)
mediów, materiałów budowlanych; szkody powstałe z winy podwykonawców; błędnie wykonane prace; złom)										
RAZEM	**32 382**	**100,0**	**17 385**	**100,0**	**48 276**	**100,0**	**17 432**	**100,0**	**338**	**100,0**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

W latach 2012 -2014 głównym źródłem przychodów Grupy były umowy o usługi budowalne. Przychody z tytułu umów o usługi budowlane stanowiły w ostatnich dwóch latach obrotowych prawie 99% przychodów. Pozostałe przychody kształtowały się na poziomie nieistotnym dla Grupy. W związki z aportem w kwietniu 2015 r. i2Grupa w przychodach w I połowie 2015 r. pojawiła się nowa kategoria przychodów: przychody z usług deweloperskich, których udział w I połowie 2015 r. wyniósł już 25% przychodów. Podobnie jak w latach 2012-2014 pozostałe przychody ze sprzedaży w I połowie 2015 r. kształtowały się na poziomie nieistotnym dla Grupy. W poniższej tabeli przedstawiono dynamikę przychodów ze sprzedaży Grupy w latach 2012-2014 oraz za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r. wraz z danymi porównywalnymi za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku.

	IH 2015/IH 2014	2014/2013	2013/2012*
Przychody z umów o usługi budowlane	34,2%	177,2%	5015,9%
Przychody z usług deweloperskich	n.a.	n.a.	n.a.
Pozostałe przychody ze sprzedaży (obejmujące: usługi architektoniczne; refaktury do podwykonawców dotyczące: mediów, materiałów budowlanych; szkody powstałe z winy podwykonawców; błędnie wykonane prace; złom)	n.a.	155,2%	12954,3%
RAZEM	**83,6%**	**176,9%**	**5055,8%**

Źródło: Emitent

**za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.*

O intensywnym rozwoju działalności Grupy świadczy dynamika przychodów ze sprzedaży. W 2014 r. przychody ze sprzedaży wzrosły o 176,9%, głównie za sprawą wzrostu przychodów z umów o usługi budowlane (wzrost o 177,2%). Natomiast w 2012 r. (za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.) przychody ogółem wyniosły 338,1 tys. PLN. Zmiany w osiąganych wartościach przychodów Grupy były determinowane przede wszystkim rozłożeniem sprzedaży zgodnie z harmonogramem robót budowlanych poszczególnych kontraktów w portfelu zamówień. Wzrost przychodów w 2014 r. w stosunku do 2013 r. był spowodowany realizacją kontraktów takich jak: Royal Apartments, Leszczynowa, Old Town Residence, Kniaziewicza 16, Osiedle Zodiak I, Rezydencja Dubois, The Avenue, Piłsudskiego 89-91, Kaszubska 9, La Boheme, Apartamenty Stawowa, Osiedle Zodiak II, Pomorska 44 oraz projektu Ślężna (zgodnie z decyzją inwestora prace budowlane związane z tym projektem nie są prowadzone, umowa generalnego wykonawstwa została rozwiązana). Natomiast w okresie od dnia 26 czerwca do 31 grudnia 2012 r. przychody zostały wygenerowane z następujących zrealizowanych kontraktów: Rezydencja Aretuza oraz Golden House. W I połowie 2015 r. przychody ze sprzedaży wzrosły o 83,6%, głównym powodem wzrostu tych przychodów w porównaniu do I połowy 2014 r. był wzrost przychodów z umów o usługi budowlane (wzrost o 34,2%) oraz pojawianie się (w związku z aportem w kwietniu 2015 r. i2 Grupa sp. z o.o.) w przychodach kolejnego źródła przychodów - przychody z usług deweloperskich (w wartości 8 114 tys. PLN). Wzrost przychodów z umów o

usługi budowlane był spowodowany realizacją takich kontraktów jak: Rezydencja Dubois, La Boheme, Osiedle Zodiak, Osiedle Zodiak 2, Kaszubska 9, Apartamenty Stawowa.W poniższej tabeli przedstawiono strukturę przychodów ze sprzedaży Grupy w 2014 r. z Informacji Finansowych Pro Forma oraz w I połowie 2015 r. z Półrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Pro Forma

(w tys. PLN)	**Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015.**	**Udział (%)**	**Rok zakończony 31 grudnia 2014**	**Udział (%)**
Przychody z działalności deweloperskiej	18 578	63,5	31 808	51,3
Przychody z umów o usługi budowlane	9 517	32,5	28 377	45,7
Pozostałe usługi (obejmują m.in. przychody z najmu, z tytułu usług księgowych, usług architektonicznych oraz obsługi sprzedaży)	1 179	4,0	1 846	3,0
RAZEM	**29 274**	**100,0**	**62 031**	**100,0**

Źródło: Informacje Finansowe Pro Forma, Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma

W okresie objętym Informacjami Finansowymi Pro Forma oraz Półrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Pro Forma głównym przedmiotem działalności Grupy było prowadzenie działalności deweloperskiej oraz świadczenie usług budowlanych, zarówno dla projektów deweloperskich Grupy, jak i inwestorów zewnętrznych (podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy). Skonsolidowane przychody ze sprzedaży pro forma Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 2015 r. wyniosłyby 29.273 tys. PLN, z czego największy udział (w 63,5%) posiadałyby przychody z umów budowlanych w wysokości 18.578 tys. PLN oraz (w 32,5%) przychody z działalności deweloperskiej w wysokości 9.517 tys. PLN. Wpływ na wysokość przychodów z umów budowlanych miały realizowane kontrakty dla projektów Rezydencja Dubois, La Boheme, Osiedle Zodiak, Osiedle Zodiak 2, Kaszubska 9, Apartamenty Stawowa, a z działalności deweloperskiej realizacja projektów Royal Apartments, Golden House, Kniaziewicza 16, Piłsudskiego 89, Piłsudskiego 91 oraz wynajem powierzchni komercyjnej w biurowcu przy ulicy Powstańców Śląskich.

Największy udział w przychodach ze sprzedaży pro forma Grupy w 2014 r. osiągnęły przychody z działalności deweloperskiej (51,3% udziału) oraz przychody z umów o usługi budowlane (45,7% udziału). Na wysokość przychodów z działalności deweloperskiej w tym okresie miały wpływ przede wszystkim rozliczone projekty Old Town Residence, Royal Apartments, Leszczynowa oraz Golden House. Natomiast przychody z umów o usługi budowlane pro forma zostały wygenerowane z realizacji takich projektów budowlanych jak: Osiedle Zodiak I, Rezydencja Dubois, Kaszubska 9, La Boheme, Apartamenty Stawowa, Osiedle Zodiak II, oraz projektu Ślężna (zgodnie z decyzją inwestora prace budowlane związane z tym projektem nie są prowadzone, umowa generalnego wykonawstwa została rozwiązana).

Grupa ewidencjonuje przedsprzedaż na podstawie umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych. Poniżej przedstawiono krótką charakterystykę wyżej wymienionych umów:

- umowa rezerwacyjna – umowa zawierana w formie pisemnej, w której deweloper zobowiązuje się do zawarcia w terminie w niej określonym umowy deweloperskiej (dla lokali mieszkalnych) lub przedwstępnej (dla lokali usługowych). Na podstawie umowy rezerwacyjnej deweloper zobowiązuje się do rezerwacji konkretnego lokalu w okresie jej obowiązywania. Tytułem tej umowy klienci wpłacają opłatę rezerwacyjną, która z reguły wynosi około 10 000 zł, w przypadku lokali o wartości do 300 000 zł oraz 20 000 zł w przypadku lokali o wartości powyżej 300 000 zł, która po zawarciu umowy deweloperskiej/przedwstępnej zaliczona zostaje tytułem ceny za lokal. W przypadku niedojścia umowy deweloperskiej/przedwstępnej do skutku z winy dewelopera opłata rezerwacyjna zostaje zwrócona kupującemu. Podobnie w przypadku, gdy kupujący wykaże, że nie uzyskał kredytu, pomimo złożenia wniosku do 3 banków kredytujących. W innych przypadkach niedojścia umowy do skutku opłata rezerwacyjna przypada deweloperowi.

- umowa deweloperska – umowa zawierana w formie aktu notarialnego, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych, a

nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa. Charakter umowy deweloperskiej oraz obligatoryjne jej elementy uregulowane zostały w Ustawie Deweloperskiej, które to przepisy w szczególności regulują podstawy ewentualnego odstąpienia od umowy. Kupujący może od umowy odstąpić na warunkach wskazanych w art. 29 i 30 w/w ustawy. Nadto umowa deweloperska przewiduje dla nabywcy możliwość odstąpienia od umowy w przypadku np. nie przeniesienia na nabywcę prawa do lokalu w terminie przewidzianym umową, w przypadku zmiany stawki podatku Vat, jak również w przypadku zmian ceny lokalu. Deweloperowi natomiast przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nie wywiązywania się przez nabywcę z obowiązków związanych z płatnościami, w przypadku co najmniej dwukrotnego nie stawienia się przez nabywcę w wyznaczonym terminie celem podpisania umowy przenoszącej własność.

- umowa przedwstępna – umowa zawierana bądź to w formie aktu notarialnego, bądź w zwykłej formie pisemnej. Umowy te zawierane są praktycznie na analogicznych zasadach, jak umowy deweloperskie. Na podstawie tychże umów deweloper zobowiązuje się do przeniesienia na nabywcę lokalu innego niż mieszkalny – usługowego. Względnie na podstawie tych umów deweloper zobowiązuje się do przeniesienia na rzecz nabywcy lokal mieszkalny, ale po zakończonym procesie deweloperskim. Umowy te nie korzystają z ochrony jaki nakłada Ustawa Deweloperska, tj. nie ma konieczności stosowania zabezpieczeń w postaci mieszkaniowych rachunków powierniczych, czy też zawierania ich w formie aktu notarialnego. Nabywca może od umowy odstąpić analogicznie jak w przypadku umowy deweloperskiej, tj. w przypadku nie wykonania zobowiązań wynikających z umowy w terminie. Podobnie w przypadku dewelopera. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku nie wywiązywania się z obowiązków umownych przez nabywcę w terminie.

Grupa przygotowuje wewnętrzne raporty sprzedażowe w oparciu o ewidencję zawarcia pierwszych umów dotyczących danego lokalu tzn. jeśli została zawarta umowa rezerwacyjna a następnie umowa deweloperska, jako sprzedaż ewidencjonowana jest umowa rezerwacyjna (brak podwójnej ewidencji umów sprzedażowych dotyczących jednego lokalu). Z kolei ewidencja rezygnacji dotyczy wszystkich typów umów zawieranych przez Grupę tzn. umów rezerwacyjnych, umów deweloperskich, umów przedwstępnych np. jeśli pomimo podpisania umowy rezerwacyjnej niedojdzie do skutku podpisanie umowy deweloperskiej/przedwstępnej np. klient nie uzyska kredytu, jest to traktowane jako rezygnacja.

W poniższej tabeli przedstawiono przedsprzedaż kwartalną mieszkań i lokali usługowych na podstawie umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych na poszczególnych projektach deweloperskich Grupy* i budowlanych (realizowanych dla podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim) w 2014 r.

Projekt		2014																																					
				I Kwartał							II Kwartał							III Kwartał							IV Kwartał							Razem							
		LICZBA LOKALI W PROJEKCIE DO SPRZEDAŻY	ICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU ROKU	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	Umowa przedwstępna	Umowa deweloperska	Umowa rezerwacyjna	Rezygnacja	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	Umowa przedwstępna	Umowa deweloperska	Umowa rezerwacyjna	Rezygnacja	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	Umowa przedwstępna	Umowa deweloperska	Umowa rezerwacyjna	Rezygnacja	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	Umowa przedwstępna	Umowa deweloperska	Umowa rezerwacyjna	Rezygnacja	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	Umowa przedwstępna	Umowa deweloperska	Umowa rezerwacyjna	Rezygnacje	LICZBA PODPISANYCH UMÓW NETTO	LICZBA PRZEKAZANYCH LOKALI	LICZBA PODPISANYCH AKTÓW	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA KONIEC ROKU
Grupa	Old Town Residence	26	2	2		2			16		0					10		0						25	0							**0**	**2**	**0**	**0**	**2**	**26**	**25**	**0**
	Golden House	38	16	16		5	1				10		1	1		10		8		1	2		15	1	5					8	30	**0**	**7**	**4**	**0**	**11**	**33**	**31**	**5**
	Royal Apartments	38	12	12		3	8	-2	2		3			2		16		1			1		8		0					9	34	**0**	**3**	**11**	**-2**	**12**	**35**	**34**	**0**
	Kniaziewicza 16	45	20	20		7	9				4			1				3							3			1		1		**0**	**7**	**11**	**0**	**18**	**1**	**0**	**2**
	Piłsudskiego 89	24	0	0			3				21			6				15			3				12			4				**0**	**0**	**16**	**0**	**16**	**0**	**0**	**8**
	The Avenue	35	35	35			5				30			2				28			2	-2			28			7				**0**	**0**	**16**	**-2**	**14**	**0**	**0**	**21**
	Leszczynowa	10	5	5		3	1		3		1			1		4		0					3	10	0							**0**	**3**	**2**	**0**	**5**	**10**	**10**	**0**
	Razem	**216**	**90**	**90**	**0**	**20**	**27**	**-2**	**21**	**0**	**69**	**0**	**1**	**13**	**0**	**40**	**0**	**55**	**0**	**1**	**8**	**-2**	**26**	**36**	**48**	**0**	**0**	**12**	**0**	**18**	**64**	**0**	**22**	**60**	**-4**	**78**	**105**	**100**	**36**
Podmioty powiązane z Panem Andrzejem Kowalskim	Rezydencja Aretuza	4	2	2							2							2	1				1	1	1						1	**1**	**0**	**0**	**0**	**1**	**1**	**2**	**1**
	Racławicka Park	168	11	11	9			-2	10	12	4	3			-4	4	5	5	4					3	1	1				3	2	**17**	**0**	**0**	**-6**	**11**	**17**	**22**	**0**
	Osiedle Zodiak	47	32	32		2	6				24		3	3				18		1	1				16			1				**0**	**6**	**11**	**0**	**17**	**0**	**0**	**15**
	Rezydencja Dubois	74	74	74	3	1	11				59			10				49			2	-3			50		1	13				**3**	**2**	**38**	**-3**	**36**	**0**	**0**	**36**
	Kaszubska 9	45	45	45			12				33		2	5				26							26		1	6	-1			**0**	**3**	**23**	**-1**	**25**	**0**	**0**	**20**
	La Boheme	115	0	0							0			19				96			12				84		3	7				**0**	**3**	**38**	**0**	**41**	**0**	**0**	**74**
	Osiedle Zodiak II	66	0	0							0			5				61			2				59			6				**0**	**0**	**13**	**0**	**13**	**0**	**0**	**53**
	Apartamenty Stawowa	57	0	0							0			4				53			25				28			4				**0**	**0**	**33**	**0**	**33**	**0**	**0**	**24**
	Razem	**576**	**164**	**164**	**12**	**3**	**29**	**-2**	**10**	**12**	**122**	**3**	**5**	**46**	**-4**	**4**	**5**	**310**	**5**	**1**	**42**	**-3**	**1**	**4**	**265**	**1**	**5**	**37**	**-1**	**3**	**3**	**21**	**14**	**154**	**-10**	**179**	**18**	**24**	**179**
Suma łączna		**792**	**254**	**254**	**12**	**23**	**56**	**-4**	**31**	**12**	**191**	**3**	**6**	**59**	**-4**	**44**	**5**	**365**	**5**	**2**	**50**	**-5**	**27**	**40**	**313**	**1**	**5**	**49**	**-1**	**21**	**67**	**21**	**36**	**214**	**-14**	**257**	**123**	**124**	**215**

Źródło: Emitent

** Jako sprzedaż Grupy rozumie się sprzedaż w imieniu Grupy realizowaną przez spółkę i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi, które od 20 kwietnia 2015 r. są spółkami zależnymi od Emitenta oraz po tej dacie do Daty Prospektu Grupę po przejęciu i2 Grupa sp. z o.o oraz na rzecz świadczenia usług sprzedaży dla podmiotów powiązanych z panem Andrzejem Kowalskim.*

W 2014 r. Grupa podpisywała ponad 50 umów (przedwstępnych, deweloperskich i rezerwacyjnych z uwzględnieniem rezygnacji) kwartalnie (dla projektów realizowanych w imieniu Grupy na własny rachunek oraz poprzez świadczenie usług sprzedaży dla podmiotów powiązanych z panem Andrzejem Kowalskim). Najlepszy był I kwartał 2014 r. kiedy liczba wyżej wymienionych umów wyniosła 87 szt. W 2014 r. większość wyżej wymienionych umów dotyczyła projektów realizowanych dla podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim (w 70%). Taka struktura wynikała z harmonogramów realizacji projektów deweloperskich Grupy tzn. pod koniec 2013 r. zakończone zostały projekty deweloperskie takie jak: Golden House, Leszczynowa a na początku 2014 r.: Old Town Residence i Royal Apartaments. W 2014 r. Grupa sprzedawała ostatnie lokale z wyżej wymienionych projektów deweloperskich oraz dwóch projektów, które zostały uruchomione w 2014 r. tzn. Kniaziewicza 16 i Piłsudskiego 89.

W poniższej tabeli przedstawiono sprzedaż kwartalną mieszkań i lokali na podstawie umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych na poszczególnych projektach deweloperskich Grupy* i budowlanych (realizowanych dla podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim) w 2015 r.

Projekt		**2015**																																				
		LICZBA LOKALI W PROJEKCIE DO SPRZEDAŻY	**I Kwartał**							**II Kwartał**							**III Kwartał**							**IV Kwartał**							**Razem**				**LICZBA PODPISANYCH UMÓW NETTO**	**LICZBA PRZEKAZANYCH LOKALI**	**LICZBA PODPISANYCH AKTÓW**	**LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA KONIEC ROKU**
			LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	Umowa przedwstępna	Umowa deweloperska	Umowa rezerwacyjna	Rezygnacja	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	**LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU**	Umowa przedwstępna	Umowa deweloperska	Umowa rezerwacyjna	Rezygnacja	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	**LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU**	Umowa przedwstępna	Umowa deweloperska	Umowa rezerwacyjna	Rezygnacja	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	**LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU**	Umowa przedwstępna	Umowa deweloperska	Umowa rezerwacyjna	Rezygnacja	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	**Umowa przedwstępna**	**Umowa deweloperska**	**Umowa rezerwacyjna**	**Rezygnacje**				
Grupa	Old Town Residence	26	0						1	0							0							0							**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**
	Golden House	38	5		1				2	4					1	1	4							4	1		1		1	2	**1**	**1**	**1**	**0**	**3**	**2**	**5**	**2**
	Royal Apartments	38	0					2	1	0					1	1	0							0						1	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**	**4**	**0**
	Kniaziewicza 16	45	2					34		2					4	34	2		1		-1	2	9	2	1				2		**1**	**1**	**0**	**-1**	**0**	**42**	**43**	**1**
	Piłsudskiego 89	24	8			2				6	1		1		3		4			1		11	19	3	1	1			10	4	**2**	**1**	**4**	**0**	**7**	**24**	**23**	**1**
	Piłsudskiego 91	25	25			10				15	2		3		3	1	10		1	2		12	16	7	2	1	1		4	5	**4**	**2**	**16**	**0**	**22**	**19**	**22**	**3**
	Pomorska 44	60	60			30				30		1	7				22		3	5	-1			15			2				**0**	**4**	**44**	**-1**	**47**	**0**	**0**	**13**
	Ogrody Jordanowskie	85	85			26				59			8				51		2	23	-1			27		2	5	-3			**0**	**4**	**62**	**-4**	**62**	**0**	**0**	**23**
	The Avenue	35	21		1	7				13			1				12		5	1		14		6		1	3		5		**0**	**7**	**12**	**0**	**19**	**0**	**0**	**2**
	Lofty przy fosie (BS)	61	0							0							61			18				43			15				**0**	**0**	**33**	**0**	**33**	**0**	**0**	**28**
	Przy Ptasiej	72	0							0							72			24				48			25				**0**	**0**	**49**	**0**	**49**	**0**	**0**	**23**

	Projekt	2015														
		LICZBA LOKALI W PROJEKCIE DO SPRZEDAŻY	I Kwartał							II Kwartał						
			LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	Umowa przedwstępna	Umowa deweloperska	Umowa rezerwacyjna	Rezygnacja	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	Umowa przedwstępna	Umowa deweloperska	Umowa rezerwacyjna	Rezygnacja	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE
	Zodiak III	56	0							0						
	Między Basztami	6	0							0						
	Na Kazamatach	63	0							0						
	Piękna	111	0							0						
	Razem	**745**	**206**	**0**	**2**	**75**	**0**	**36**	**4**	**129**	**3**	**1**	**20**	**0**	**12**	**37**
Podmioty powiązane z Panem Andrzejem Kowalskim	Rezydencja Aretuza	4	**1**							1						
	Racławicka Park	168	**0**						1	0						
	Osiedle Zodiak	47	**15**			1				14			3	-1		
	Rezydencja Dubois	74	**36**		3	11				22		1	9		35	
	Kaszubska 9	45	**20**		1	4				15			3		5	
	La Boheme	115	**74**			20				54			6			
	Osiedle Zodiak II	66	**53**		2	24				27		2	5			
	Apartamenty Stawowa	57	**24**			3				21		1	5			
	Ostoja Oporów	98	**0**							0						
	Razem	**674**	**225**	**0**	**6**	**63**	**0**	**0**	**1**	**154**	**0**	**4**	**31**	**-1**	**40**	**0**
Suma łączna		**1 419**	**429**	**0**	**8**	**138**	**0**	**36**	**5**	**283**	**3**	**5**	**51**	**-1**	**52**	**37**

	Projekt	2015													
		III Kwartał							IV Kwartał						
		LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	Umowa przedwstępna	Umowa deweloperska	Umowa rezerwacyjna	Rezygnacja	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	Umowa przedwstępna	Umowa deweloperska	Umowa rezerwacyjna	Rezygnacja	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE
	Zodiak III	56			3				53			7			
	Między Basztami	0							6						
	Na Kazamatach	0							63			5			
	Piękna	0							111			10			
	Razem	**294**	**0**	**12**	**77**	**-3**	**39**	**44**	**388**	**5**	**5**	**74**	**-3**	**22**	**12**
Podmioty powiązane z Panem Andrzejem Kowalskim	Rezydencja Aretuza	1				-1			2			1		2	1
	Racławicka Park	0							0						
	Osiedle Zodiak	12		1	1	-5	25		15		1	1	-2		27
	Rezydencja Dubois	12		3	2	-3	9		10	3				18	43
	Kaszubska 9	12	1	4	5	-2	31	14	4		1			5	
	La Boheme	48		2	7	-1			40		4	8			
	Osiedle Zodiak II	20		2	1				17		2	6		42	
	Apartamenty Stawowa	15	2	1	2				10	1	1	1	-1	32	
	Ostoja Oporów	0							98						
	Razem	**120**	**3**	**13**	**18**	**-12**	**65**	**14**	**196**	**4**	**9**	**17**	**-3**	**99**	**71**
Suma łączna		**414**	**3**	**25**	**92**	**-15**	**104**	**58**	**584**	**9**	**14**	**91**	**-6**	**121**	**83**

	Projekt	2015							
		Razem				LICZBA PODPISANYCH UMÓW NETTO	LICZBA PRZEKAZANYCH LOKALI	LICZBA PODPISANYCH AKTÓW	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA KONIEC ROKU
		Umowa przedwstępna	**Umowa deweloperska**	**Umowa rezerwacyjna**	**Rezygnacje**				
	Zodiak III	**0**	**0**	**10**	**0**	**10**	**0**	**0**	**46**
	Między Basztami	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6**
	Na Kazamatach	**0**	**0**	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**	**58**
	Piękna	**0**	**0**	**10**	**0**	**10**	**0**	**0**	**101**
	Razem	**8**	**20**	**246**	**-6**	**268**	**109**	**98**	**307**
Podmioty powiązane z Panem Andrzejem Kowalskim	Rezydencja Aretuza	**0**	**0**	**1**	**-1**	**0**	**2**	**1**	**1**
	Racławicka Park	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**
	Osiedle Zodiak	**0**	**2**	**6**	**-8**	**0**	**25**	**27**	**15**
	Rezydencja Dubois	**3**	**7**	**22**	**-3**	**29**	**62**	**43**	**7**
	Kaszubska 9	**1**	**6**	**12**	**-2**	**17**	**41**	**14**	**3**
	La Boheme	**0**	**6**	**41**	**-1**	**46**	**0**	**0**	**28**
	Osiedle Zodiak II	**0**	**8**	**36**	**0**	**44**	**42**	**0**	**9**
	Apartamenty Stawowa	**3**	**3**	**11**	**-1**	**16**	**32**	**0**	**8**
	Ostoja Oporów	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**98**
	Razem	**7**	**32**	**129**	**-16**	**152**	**204**	**86**	**169**
Suma łączna		**15**	**52**	**375**	**-22**	**420**	**313**	**184**	**476**

Źródło: Emitent

** Jako sprzedaż Grupy rozumie się sprzedaż w imieniu Grupy realizowaną przez spółkę i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi, które od 20 kwietnia 2015 r. są spółkami zależnymi od Emitenta oraz po tej dacie do Daty Prospektu Grupę po przejęciu i2 Grupa sp. z o.o oraz na rzecz świadczenia usług sprzedaży dla podmiotów powiązanych z panem Andrzejem Kowalskim*

W 2015 r. Grupa również podpisała ponad 50 umów (przedwstępnych, deweloperskich i rezerwacyjnych z uwzględnieniem rezygnacji) kwartalnie. W I kw. 2015 r. było to 146 wyżej wymienionych umów (najwięcej wyżej wymienionych umów podpisanych kwartalnie w dotychczasowej historii Grupy), w II kw. 2015 r. 58 umów, a w III kw. 2015 r. 108 umów oraz w IV kw. również 108 umów. W 2015 r. zmieniła się proporcja, gdyż większość umów (w 64%) dotyczyła projektów Grupy a nie jak w roku 2014 r. kiedy większość umów dotyczyła projektów realizowanych dla podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim. Szczególnie jest to widoczne w III kwartale 2015 r., w którym udział umów dotyczących projektów realizowanych dla podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim we wszystkich umowach sprzedażowych podpisywanych przez Grupę wyniósł 20%. W 2015 r. Grupa kontynuowała sprzedaż lokali z projektów deweloperskich rozpoczętych w latach wcześniejszych oraz rozpoczęła sprzedaż z kolejnych tzn. Pomorska 44, Piłsudskiego 91 i Ogrody Jordanowskie, Lofty przy fosie (BS), Przy Ptasiej, Zodiak III, Między Basztami (BS), Na Kazamatach (BS), Piękna. Należy też zwrócić na ponad przeciętne tempo sprzedaży mieszkań np. w projekcie deweloperskim „Pomorska 44" Grupa sprzedała 50% liczby oferowanych do sprzedaży mieszkań w ciągu jednego kwartału (I kw. 2015 r.), w projekcie deweloperskim „Piłsudzkiego 91" Grupa sprzedała 40% liczby oferowanych do sprzedaży mieszkań w ciągu jednego kwartału (I kw. 2015 r.), w projekcie deweloperskim „Przy Ptasiej" Grupa sprzedała 33% liczby oferowanych do sprzedaży mieszkań w ciągu jednego kwartału (III kw. 2015 r.).

Podkreślić należy fakt, niskiego stopnia rezygnacji. W 2014 r. łącznie było 14 rezygnacji, z czego 4 rezygnacje dotyczyły projektów deweloperskich Grupy. W 2015 r. były tylko22 rezygnacje, większość rezygnacji (16 rezygnacji) dotyczyła projektów podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim.

W latach wcześniejszych 2012 – 2013 Grupa nie prowadzała tak szczegółowej jak w 2014 r. i 2015 r. ewidencji sprzedaży* (tzn. w podziale na umowy deweloperskie, przedwstępne i rezerwacyjne). W 2012 r. Grupa rozpoczęła działalność od sprzedaży projektów podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim. Sprzedaż kwartalną mieszkań i lokali na podstawie umów z uwzględnieniem rezygnacji na poszczególnych projektach budowlanych Grupy* (realizowanych dla podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim) w 2012 r. prezentuje poniższa tabela.

Projekt		**LICZBA LOKALI W PROJEKCIE DO SPRZEDAŻY**	**LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY 01.01.2012**	**2012 r.**																				**LICZBA PODPISANYCH UMÓW NETTO**	**LICZBA PRZEKAZANYCH LOKALI**	**LICZBA PODPISANYCH AKTÓW**	**LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY 31.12.2012**
				I Kwartał					**II Kwartał**					**III Kwartał**					**IV Kwartał**								
				LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	UMOWY PODPISANE	REZYGNACJE	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	UMOWY PODPISANE	REZYGNACJE	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	UMOWY PODPISANE	REZYGNACJE	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	UMOWY PODPISANE	REZYGNACJE	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE				
Podmioty powiązane z Panem Andrzejem Kowalskim	**Racławicka Park**	168	127	127	20	4	48	0	111	16	0	18	9	95	21	3	13	62	77	22	1	26	29	71	**105**	**100**	**56**
	Razem	168	127	127	20	4	48	0	111	16	0	18	9	95	21	3	13	62	77	22	1	26	29	71	**105**	**100**	**56**
Suma łączna		**168**	**127**	**127**	**20**	**4**	**48**	**0**	**111**	**16**	**0**	**18**	**9**	**95**	**21**	**3**	**13**	**62**	**77**	**22**	**1**	**26**	**29**	**71**	**105**	**100**	**56**

Źródło: Emitent

** Jako sprzedaż Grupy rozumie się sprzedaż w imieniu Grupy realizowaną przez spółkę i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi, które od 20 kwietnia 2015 r. są spółkami zależnymi od Emitenta oraz po tej dacie do Daty Prospektu Grupę po przejęciu i2 Grupa sp. z o.o oraz na rzecz świadczenia usług sprzedaży dla podmiotów powiązanych z panem Andrzejem Kowalskim*

W 2013 r. Grupa rozwijała działalność i zaoferowała klientom mieszkania i lokale w projektach deweloperskich Grupy, tzn. uruchomiła sprzedaż następujących projektów: Old Town Residence, Leszczynowa, Golden House, Royal Apartaments, Kniaziewicza 16, The Avenue.

Projekt		**LICZBA LOKALI W PROJEKCIE DO SPRZEDAŻY**	**LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY 01.01.2013**	**2013**																				**LICZBA PODPISANYCH UMÓW NETTO**	**LICZBA PRZEKAZANYCH LOKALI**	**LICZBA PODPISANYCH AKTÓW**	**LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY 31.12.2013**
				I Kwartał					**II Kwartał**					**III Kwartał**					**IV Kwartał**								
				LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	UMOWY PODPISANE	REZYGNACJE	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	UMOWY PODPISANE	REZYGNACJE	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	UMOWY PODPISANE	REZYGNACJE	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	UMOWY PODPISANE	REZYGNACJE	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE				
Grupa	**Old Town Residence**	26	0	0	3	0	0	0	23	9	2	0	0	16	9	0	0	0	7	5	0	0	0	**24**	**0**	**0**	**2**
	Leszczynowa-	10	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	8	2	0	0	0	6	4	3	0	0	**5**	**0**	**0**	**5**
	Golden House	38	0	0	6	0	0	0	32	6	0	0	0	26	6	1	0	0	21	5	0	0	0	**22**	**0**	**0**	**16**
	Royal Apartments	38	0	0	2	0	0	0	36	7	0	0	0	29	9	1	0	0	21	9	0	0	0	**26**	**0**	**0**	**12**
	Kniaziewicza 16	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43	25	0	0	0	**25**	**0**	**0**	**20**
	The Avenue	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	**0**	**0**	**35**

Projekt		LICZBA LOKALI W PROJEKCIE DO SPRZEDAŻY	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY 01.01.2013	2013																				LICZBA PODPISANYCH UMÓW NETTO	LICZBA PRZEKAZANYCH LOKALI	LICZBA PODPISANYCH AKTÓW	LICZBA LOKALI DO SPZREDAŻY 31.12.2013
				I Kwartał					II Kwartał					III Kwartał					IV Kwartał								
				LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	UMOWY PODPISANE	REZYGNACJE	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	UMOWY PODPISANE	REZYGNACJE	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	UMOWY PODPISANE	REZYGNACJE	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE	LICZBA LOKALI DO SPRZEDAŻY NA POCZĄTKU OKRESU	UMOWY PODPISANE	REZYGNACJE	LOKALE PRZEKAZANE	AKTY NOTARIALNE				
	Razem	**192**	**0**	**0**	**11**	**0**	**0**	**0**	**91**	**24**	**2**	**0**	**0**	**79**	**26**	**2**	**0**	**0**	**98**	**48**	**3**	**0**	**0**	**102**	**0**	**0**	**90**
Podmioty powiązane z Panem Andrzejem Kowalskim	**Rezydencja Aretuza**	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3	1	0	0	0	**2**	**0**	**0**	**2**
	Racławicka Park	168	56	56	12	2	12	11	46	9	0	12	13	37	12	0	12	9	25	16	2	10	11	45	**46**	**44**	**11**
	Osiedle Zodiak	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	45	13	0	0	0	15	**0**	**0**	**32**
	Razem	**219**	**56**	**56**	**12**	**2**	**12**	**11**	**46**	**9**	**0**	**12**	**13**	**37**	**15**	**0**	**12**	**9**	**73**	**30**	**2**	**10**	**11**	**62**	**46**	**44**	**45**
	Suma łączna	**411**	**56**	**56**	**23**	**2**	**12**	**11**	**137**	**33**	**2**	**12**	**13**	**116**	**41**	**2**	**12**	**9**	**171**	**78**	**5**	**10**	**11**	**164**	**46**	**44**	**135**

Źródło: Emitent

**Jako sprzedaż Grupy rozumie się sprzedaż w imieniu Grupy realizowaną przez spółkę i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi, które od 20 kwietnia 2015 r. są spółkami zależnymi od Emitenta oraz po tej dacie do Daty Prospektu Grupę po przejęciu i2 Grupa sp. z o.o oraz na rzecz świadczenia usług sprzedaży dla podmiotów powiązanych z panem Andrzejem Kowalskim*

W 2013 r. Grupa z kwartału na kwartał zwiększała liczbę sprzedanych mieszkań i lokali (rozumianą jako zawarte umowy z uwzględnieniem rezygnacji). W I kw. 2013 przedsprzedano 21 mieszkań i lokali, w II kw. 2013 31, w III kw. 2013 – 39 mieszkań i lokali a w IV kw. 2013 – 73 mieszkań i lokali. Istotny wpływ na sprzedaż w IV. kw. 2013 r. miała ponad przeciętna sprzedaż projektu deweloperskiego Grupy Kniaziewicza 16, 56% liczby oferowanych mieszkań zostało sprzedanych w ciągu jednego kwartału. W 2013 r. większość sprzedaży dotyczyła projektów deweloperskich Grupy (62%). W 2013 r. odnotowano niewysoki poziom rezygnacji. Łączna liczba rezygnacji wyniosła 11, z czego 7 rezygnacji dotyczyło projektów deweloperskich Grupy.

Sezonowość rynków zbytu Emitenta

W latach 2012 -2015 Grupa nie zaobserwowała sezonowości sprzedaży.

Czynniki nadzwyczajne mające wpływ na działalność podstawową Grupy

W latach 2012 -2015 nie nastąpiły nadzwyczajne czynniki, które miały wpływ na działalność podstawową Grupy lub jej główne rynki, na których prowadzi działalność.

Główni odbiorcy

Główni odbiorcy Grupy zostali opisani w rozdziale „*Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej*", punkt „*Wyniki działalności*".

Główni dostawcy

W opinii Zarządu Grupa nie jest uzależniona od dostawców. Grupa korzysta z usług sprawdzonych dostawców usług - podwykonawców, wykorzystując ich wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej. W latach 2013-2015 żaden z dostawców nie przekroczył 10% udziału w łącznych obrotach z wszystkimi dostawcami Grupy. Udział największego z dostawców spoza Grupy w latach 2013-2014 nie był większy niż 7% łącznych obrotów z wszystkimi dostawcami Grupy. W 2015 r. ze względu na rozpoczęcie realizacji kolejnych projektów deweloperskich nastąpił wzrost ilości dostawców, z którymi Grupa prowadzi stałą współpracę. Udział największego z dostawców spoza Grupy w 2015 r. wyniósł 4% łącznych obrotów z wszystkimi dostawcami Grupy. W okresie od dnia 26 czerwca do 31 grudnia 2012 r. dwóch dostawców Grupy przekroczyło 10% udziału w łącznych obrotach z wszystkimi dostawcami Grupy. Wysoki udział dostawców wynikał z niskiej skali działalności Grupy w 2012 r. (rozpoczęcie działalności 26 czerwca 2012 r.). Wysoki udział tych dostawców nie powtórzył się w kolejnych latach tzn. 2013-2014. Zdaniem Zarządu Grupa zawsze ma możliwość zastąpienia obecnych dostawców innymi.

Badania i rozwój

Emitent jak i podmioty należące do Grupy poza bieżącą analizą istniejących rozwiązań technologicznych w zakresie branży budowlanej, nie prowadzą żadnych działań i nie podejmują żadnych czynności w zakresie badań i rozwoju.

Grupa nie prowadziła w okresie ostatnich trzech lat obrotowych żadnej działalności związanej z badaniami i rozwojem, tym samym brak w Grupie w tym zakresie sprecyzowanej strategii badawczo-rozwojowej.

Istotne umowy

W niniejszej części Prospektu zawarto podsumowanie istotnych umów zawartych przez Spółkę lub Spółki Zależne, poza normalnym tokiem ich działalności, w okresie dwóch lat poprzedzających Datę Prospektu, a także umów zawartych w okresie wcześniejszym, jeżeli takie umowy dotyczą istotnych praw lub obowiązków Spółki na Datę Prospektu.

Za istotne Grupa uznaje, co do zasady umowy zawierane poza normalnym tokiem działalności Grupy, których wartość przekracza 5.000.000 PLN.

Informacje dotyczące istotnych dla Grupy umów zawartych z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w rozdziale „*Transakcje z podmiotami powiązanymi*".

Na Datę Prospektu Grupa nie jest uzależniona od żadnych umów handlowych lub finansowych.

Umowy finansowe Emitenta

Wartość opisanych poniżej umów kredytowych, zawartych przez Emitenta, nie przekracza kwoty 5.000.000 PLN, jednakże w ocenie Emitenta są to umowy istotne dla prowadzonej przez Grupę działalności. W związku z powyższym Emitent zdecydował się zamieścić ich opis w Prospekcie.

Umowa o kredyt odnawialny w PLN

Zgodnie z umową o kredyt odnawialny w PLN z dnia 1 grudnia 2014 r. mBank S.A. („**mBank**") udzielił Emitentowi kredytu odnawialnego w wysokości nieprzekraczającej 2.000.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności, z zastrzeżeniem, iż środki uruchomione w pierwszej kolejności zostaną przeznaczone na zrefinansowanie kredytu w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR dla kredytów międzybankowych 1-miesięcznych w PLN powiększonej o marżę mBanku. Termin spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 3 czerwca 2015 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności hipotekę umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7 oraz globalną cesję na rzecz mBanku wierzytelności należnych Emitentowi z tytułu realizowanych przez Emitenta kontraktów na podstawie umowy z dnia 1 grudnia 2014 r.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, utrzymania przez Emitenta średniomiesięcznych wpływów na ustalonym w umowie poziomie, zobowiązania do utrzymywania przedsiębiorstwa Emitenta w należytej kondycji finansowej a także zobowiązania do przekazywania mBankowi określonych informacji dotyczących sytuacji finansowej Emitenta. Ponadto Emitent w umowie zobowiązał się do nieudzielania pożyczek, poręczeń i gwarancji za inne podmioty bez wiedzy mBanku, nieobciążania aktywów stanowiących zabezpieczenie mBanku na rzecz innych wierzycieli, niepodejmowania uchwał o obniżeniu kapitału zakładowego oraz niezadłużania się dodatkowo w bankach, na rynkach kapitałowych, ani w podmiotach powiązanych bez wiedzy mBanku.

Emitent zobowiązał się także do informowania mBanku o zdarzeniach organizacyjnych i gospodarczych (w tym zmianach własnościowych i kapitałowych, zmianach na stanowiskach zarządzających, postępowaniach sądowych i administracyjnych, w szczególności egzekucyjnych) mających istotny wpływ na sytuację prawną, finansową lub ekonomiczną Emitenta, przy czym mBank zastrzegł sobie prawo do dokonania oceny, czy wprowadzone zmiany lub zaistniałe zdarzenia nie powodują zwiększenia ryzyka braku spłaty kredytu, a w przypadku stwierdzenia wzrostu ryzyka do wypowiedzenia kredytu.

Na Datę Prospektu kredyt został w całości spłacony.

W dniu 1 grudnia 2014 r., celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytowej, spółka i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. zawarła z mBankiem umowę ustanawiającą hipotekę. Na podstawie umowy na rzecz mBanku została ustanowiona hipoteka umowna do kwoty 3.000.000 PLN na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. W umowie spółka i2 Development sp. z o.o. zobowiązała się m.in. do utrzymywania ochrony ubezpieczeniowej powyższej nieruchomości do czasu spłaty wierzytelności oraz dokonywania cesji praw z polis na rzecz mBanku. W związku ze spłatą kredytu w całości, hipoteka została wykreślona.

Jednocześnie, w dniu 1 grudnia 2014 r., celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytowej, Emitent zawarł z mBankiem umowę o cesję globalną należności. Na Datę Prospektu postanowieniami umowy o cesję globalną należności objęte są wierzytelności pieniężne i związane z nimi roszczenia powstałe ze stosunków łączących Emitenta z jego 9 odbiorcami, jak również przyszłe wierzytelności i związane z nimi roszczenia. Zgodnie z umową, po całkowitej spłacie kredytu cesja traci moc, a mBank przeniesie zwrotnie na Emitenta przedmiot cesji.

W związku z przedmiotową umową kredytową, spółka i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. zawarła z mBankiem umowę o cesję praw z umowy ubezpieczenia, na mocy której przelała na rzecz mBanku

przysługujące jej prawa do całości odszkodowań z tytułu umowy ubezpieczenia obciążonej hipoteką nieruchomości zawartej przez spółkę z TUiR Warta S.A. na kwotę 5.676.100 PLN.

Umowa o kredyt w rachunku bieżącym w PLN

Zgodnie z umową o kredyt w rachunku bieżącym w PLN z dnia 1 grudnia 2014 r. mBank udzielił Emitentowi kredytu w rachunku bieżącym w wysokości nieprzekraczającej 2.000.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności, z zastrzeżeniem, iż środki uruchomione w pierwszej kolejności zostaną przeznaczone na zrefinansowanie kredytu w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR dla kredytów międzybankowych O/N powiększonej o marżę mBanku. Termin spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 2 grudnia 2015 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności hipotekę umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, utrzymania przez Emitenta średniomiesięcznych wpływów na ustalonym w umowie poziomie, zobowiązania do utrzymywania przedsiębiorstwa Emitenta w należytej kondycji finansowej a także zobowiązania do przekazywania mBankowi określonych informacji dotyczących sytuacji finansowej Emitenta. Ponadto Emitent w umowie zobowiązał się do nieudzielania pożyczek, poręczeń i gwarancji za inne podmioty bez wiedzy mBanku, nieobciążania aktywów stanowiących zabezpieczenie mBanku na rzecz innych wierzycieli, niepodejmowania uchwał o obniżeniu kapitału zakładowego oraz niezadłużania się dodatkowo w bankach, na rynkach kapitałowych, ani w podmiotach powiązanych bez wiedzy mBanku.

Emitent zobowiązał się także do informowania mBanku o zdarzeniach organizacyjnych i gospodarczych (w tym zmianach własnościowych i kapitałowych, zmianach na stanowiskach zarządzających, postępowaniach sądowych i administracyjnych, w szczególności egzekucyjnych) mających istotny wpływ na sytuację prawną, finansową lub ekonomiczną Emitenta, przy czym mBank zastrzegł sobie prawo do dokonania oceny, czy wprowadzone zmiany lub zaistniałe zdarzenia nie powodują zwiększenia ryzyka braku spłaty kredytu, a w przypadku stwierdzenia wzrostu ryzyka do zawieszenia prawa do dokonywania ciągnień kredytu lub wypowiedzenia umowy.

Na Datę Prospektu kredyt został w całości spłacony.

W dniu 1 grudnia 2014 r., celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytowej, spółka i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. zawarła z mBankiem umowę ustanawiającą hipotekę. Na podstawie umowy na rzecz mBanku została ustanowiona hipoteka umowna do kwoty 3.000.000 PLN na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. W umowie spółka i2 Development sp. z o.o. zobowiązała się m.in. do utrzymywania ochrony ubezpieczeniowej powyższej nieruchomości do czasu spłaty wierzytelności oraz dokonywania cesji praw z polis na rzecz mBanku. W związku ze spłatą kredytu w całości, hipoteka została wykreślona.

W dniu w związku z przedmiotową umową kredytową, spółka i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. zawarła z mBankiem umowę o cesję praw z umowy ubezpieczenia, na mocy której przelała na rzecz mBanku przysługujące jej prawa do całości odszkodowań z tytułu umowy ubezpieczenia obciążonej hipoteką nieruchomości zawartej przez spółkę z TUiR Warta S.A. na kwotę 5.676.100 PLN.

Umowa o kredyt rewolwingowy

Zgodnie z umową o kredyt rewolwingowy z dnia 22 września 2014 r. Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. udzielił Emitentowi odnawialnego rewolwingowego kredytu związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością gospodarczą w maksymalnej kwocie 3.000.000 PLN. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 3M powiększonej o marżę banku. Termin spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 21 września 2015 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności hipotekę umowną do kwoty 5.600.000 ustanowioną na nieruchomości stanowiącej własność i2

Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny *in blanco* wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego przez bank, oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, cesja wierzytelności na rzecz banku z umów o generalne wykonawstwo oraz cesja wierzytelności ze wszystkich wskazanych przez bank przyszłych umów zawartych przez Emitenta oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki w trybie art. 97 Prawa Bankowego.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, składania dokumentów i informacji dotyczących sytuacji ekonomiczno-finansowej i stanu majątkowego Emitenta, niezaciągania bez zgody banku kredytów, pożyczek, gwarancji i innych zobowiązań w instytucjach finansowych, nieobciążania majątku.

Ponadto, Emitent zobowiązał się do niedokonywania bez pisemnej zgody banku wypłaty dywidendy z osiąganego zysku netto.

Na Datę Prospektu kredyt został w całości spłacony.

Obligacje wyemitowane przez Emitenta

Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie emisji obligacji serii A, Spółka wyemitowała 10.000 zabezpieczonych obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda, przy czym łączna wielkość emisji wynosiła 10.000.000,00 PLN. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków na finansowanie działalności operacyjnej Grupy. Zgodnie z warunkami emisji, oprocentowanie obligacji wynosi 8,5%, a termin wykupu przypada na dzień 28 lutego 2019 r. Wpływ środków na rachunek Spółki nastąpił 1 marca 2016 r.

Obligacje zabezpieczone są: (i) poręczeniem udzielonym przez poręczyciela na rzecz administratora zabezpieczeń; (ii) oświadczeniami o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz obligatariusza oraz poręczyciela na rzecz administratora zabezpieczeń; (iii) umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy przez Acico Investments Limited, Galtoco Investments Limited, Pana Marcina Misztala, M.A. Fundusze sp. z o.o., WRE PROJEKT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oławska sp. k., WRE PROJEKT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Biuro Nieruchomości sp. k., WRE PROJEKT sp. z o.o., CBM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Propozycja nabycia 10.000 obligacji serii została przyjęta w dniu 29 lutego 2016 r. przez Open Finance Obligacji Korporacyjncyh Europy Środkowej i Wschodniej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie. W dniu 29 lutego 2016 r. obligacje zostały przydzielone obligatariuszowi.

Umowy finansowe Spółek Zależnych

Wartość niektórych z opisanych poniżej umów kredytowych, zawartych przez Spółki Zależne nie przekracza kwoty 5.000.000 PLN, jednakże w ocenie Emitenta są to umowy istotne dla prowadzonej przez Grupę działalności. W związku z powyższym Emitent zdecydował się zamieścić ich opis w Prospekcie.

Umowa kredytu inwestycyjnego pomiędzy Getin Noble Bank a i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.

Zgodnie z umową kredytu inwestycyjnego z dnia 8 kwietnia 2014 r. Getin Noble Bank S.A. („**GNB**") udzielił spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. kredytu do kwoty 11.100.000 PLN z przeznaczeniem na częściowe finansowanie kosztów brutto inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i miejscami postojowymi na nieruchomości położonej przy ul. Dembowskiego 41A we Wrocławiu. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 3M powiększonej o marżę GNB. Termin spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 20 stycznia 2016 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: hipotekę do kwoty 16.650.000 PLN na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00280681/3, weksel własny *in blanco* wraz z deklaracją wekslową oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, pełnomocnictwo do wszystkich rachunków spółki prowadzonych przez GNB, przelew wierzytelności na rzecz

GNB z umów z nabywcami lokali, poręczenie komandytariusza spółki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego oraz przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, przekazywania GNB określonych informacji dotyczących sytuacji finansowej spółki, nieotwierania rachunków w innych bankach bez uprzedniej pisemnej zgody GNB, przedstawiania na żądanie GNB dokumentów niezbędnych do monitoringu przyjętych zabezpieczeń kredytu, niezaciągania zobowiązań finansowych w postaci kredytów, pożyczek, nieobciążania składników majątku spółki będących zabezpieczeniem kredytu, nieudzielania poręczeń, gwarancji oraz niedokonywania innych czynności powodujących odpowiedzialność spółki za zobowiązania osoby trzeciej, nienabywania udziałów lub akcji w innych spółkach bez uprzedniej pisemnej zgody GNB

Ponadto, zgodnie z postanowieniami umowy, bez pisemnej zgody GNB i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k. nie może dokonać wypłaty jakiejkolwiek kwoty na rzecz wspólnika.

Na dzień 29 lutego 2016 r. kredyt został spłacony.

Umowa kredytu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.

Zgodnie z umową kredytu z dnia 6 maja 2015 r. mBank Hipoteczny S.A. („**mHipoteczny**") udzielił i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. kredytu budowlano-hipotecznego do kwoty 12.340.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z budową trzech budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi do wysokości i w zakresie określonym w łącznym koszcie projektu, w tym kosztów finansowych. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 6M powiększonej o marżę mHipotecznego. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 20 lutego 2019 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu umów katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności hipotekę 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, przelew na rzecz mHipotecznego praw z polisy ubezpieczeniowej, zastaw rejestrowy na rzecz mHipotecznego na wierzytelnościach i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k., zastaw rejestrowy na wierzytelnościach na rachunku deweloperskim, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach i2 Development sp. z o.o., umowy wsparcia projektu, umowa podporządkowania płatności na rzecz pożyczkodawców innych niż wspólnicy płatnościom z tytułu umowy kredytu, pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, weksel *in blanco* oraz przelew na rzecz mHipotecznego praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, prowadzenia gospodarki finansowej, która zapewni osiągnięcie odpowiedniej wysokości wpływów na mieszkaniowy rachunek powierniczy, wypełniania określonych w umowie obowiązków w zakresie dostarczania dokumentacji, realizacji projektu oraz sprzedaży lokali, zobowiązania do utrzymywania wskaźników finansowych na określonym w umowie poziomie. Ponadto spółka i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. w umowie zobowiązała się do nieudzielania pożyczek ani poręczeń za zobowiązania innej osoby lub podmiotu gospodarczego, niezaciągania kredytu inwestycyjnego i nieemitowania dłużnych papierów wartościowych, nie wypłaty zysku na rzecz wspólników bez zgody mHipotecznego oraz niezwłocznego powiadomienia mHipotecznego o zamiarze dokonania zmiany formy prawnej, istotnych zmianach organizacyjnych, własnościowych oraz zmianach osób uprawnionych do reprezentacji.

Na dzień 29 lutego 2016 r. zadłużenie z tytułu powyższej umowy kredytowej wynosi 6.221.056,09 PLN.

W celu zabezpieczenia przedmiotowej Umowy, w dniu 6 maja 2015 r. mHipoteczny, i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. oraz Emitent, zawarły umowę wsparcia, na mocy której Emitent zobowiązał się do wspierania i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. w zakresie realizacji umowy kredytu, ustanowienia i realizowania zabezpieczeń wskazanych w umowie kredytu oraz podporządkowania zobowiązań i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. względem Emitenta wierzytelnościom mHipotecznego wynikającym z umowy kredytu. Ponadto, Emitent zobowiązał się m.in. do zwiększenia wkładu własnego w przypadku przekroczenia budżetu projektu, uregulowania ze środków własnych ewentualnej niedopłaty w rozliczeniu z generalnym wykonawcą lub innymi wykonawcami, uzupełnianie salda rachunku zastrzeżonego na wezwanie mHipotecznego, w przypadku gdy plan sald nie zostanie dotrzymany przez dwa kolejne kwartały

lub osiągnięte ceny sprzedaży będą niższe niż założone w planie biznesowym i zaakceptowane przez mHipoteczny. Zgodnie z postanowieniami umowy, Emitent zobowiązał się do poddania egzekucji do kwoty 797.000 PLN wraz z możliwością nadania tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia 20 lutego 2021 r.

Umowa kredytu inwestorskiego pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. a i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.

Zgodnie z umową kredytu inwestorskiego z dnia 20 marca 2015 r. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. („**PKO BP**") udzielił i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. kredytu w kwocie 5.501.286 PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów netto realizacji inwestycji - budynku mieszkalno-usługowego zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Pomorskiej 44. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 3M powiększonej o marżę PKO BP. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 30 listopada 2015 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu umów katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności hipotekę umowną na nieruchomości będącą własnością i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00193565/7, weksel własny in blanco, przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia, umowne potrącenia wierzytelności PKO BP z tytułu transakcji kredytowej z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec PKO BP, przelew wierzytelności z zawartych i przyszłych umów sprzedaży lokali mieszkalnych i innych lokali wybudowanych w ramach inwestycji.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, informowania PKO BP o pogorszeniu sytuacji ekonomiczno-finansowej, udzielania na żądanie PKO BP wyjaśnień dotyczących kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, powiadamiania PKO BP o udzielonych poręczeniach, powiadamiania PKO BP o występowaniu o kredyty i pożyczki, dostarczania dokumentacji dotyczącej sytuacji finansowej i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.

Ponadto spółka i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. w umowie zobowiązała się do niewypłacania dywidendy w całym okresie kredytowania bez zgody PKO BP oraz powiadomienia PKO BP o zamiarze dokonania zmian swojego statusu prawnego.

Na dzień 29 lutego 2016 r. kredyt został spłacony.

Umowa kredytu obrotowego odnawialnego pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. a i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.

Zgodnie z umową kredytu odnawialnego z dnia 20 marca 2015 r. PKO BP udzielił i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. kredytu w kwocie 300.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie podatku VAT naliczanego od kosztów związanych z realizacją budowy budynku mieszkalno-usługowego zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Pomorskiej 44. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 1M powiększonej o marżę PKO BP. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 28 lutego 2016 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu umów katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności hipotekę umowną na nieruchomości będącą własnością i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00193565/7, weksel własny in blanco, przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia, umowne potrącenia wierzytelności PKO BP z tytułu transakcji kredytowej z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec PKO BP, przelew wierzytelności z zawartych i przyszłych umów sprzedaży lokali mieszkalnych i innych lokali wybudowanych w ramach inwestycji.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, powiadamiania PKO BP o udzielonych poręczeniach, powiadamiania PKO BP o występowaniu o kredyty i pożyczki, dostarczania dokumentacji dotyczącej sytuacji finansowej i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.

Ponadto spółka i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. w umowie zobowiązała się do niewypłacania dywidendy w całym okresie kredytowania bez zgody PKO BP.

Na dzień 29 lutego 2016 r. kredyt został spłacony.

Umowa o kredyt odnawialny w PLN pomiędzy mBankiem a Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym sp. z o.o.

Zgodnie z umową o kredyt odnawialny w PLN z dnia 8 maja 2015 r., z późniejszymi zmianami, mBank udzielił spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. kredytu odnawialnego w wysokości nieprzekraczającej 2.000.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie działalności bieżącej. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR dla kredytów międzybankowych 1-miesięcznych w PLN powiększonej o marżę mBanku. Termin spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 30 listopada 2015 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności hipotekę umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7, globalną cesję na rzecz mBanku wierzytelności należnych Korfantowskiemu Przedsiębiorstwu Budowlanemu sp. z o.o. z tytułu realizowanych kontraktów oraz weksel własny *in blanco* awalowany przez Emitenta zaopatrzony w deklarację wekslową.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, utrzymania przez spółkę średniomiesięcznych wpływów na ustalonym w umowie poziomie, zobowiązania do utrzymywania przedsiębiorstwa spółki w należytej kondycji finansowej a także zobowiązania do przekazywania mBankowi określonych informacji dotyczących sytuacji finansowej. Ponadto Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. w umowie zobowiązała się do nieudzielania pożyczek, poręczeń i gwarancji za inne podmioty bez wiedzy mBanku, nieobciążania aktywów stanowiących zabezpieczenie mBanku na rzecz innych wierzyciel oraz niepodejmowania uchwał o obniżeniu kapitału zakładowego.

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. zobowiązała się także do informowania mBanku o zdarzeniach organizacyjnych i gospodarczych (w tym zmianach własnościowych i kapitałowych, zmianach na stanowiskach zarządzających, postępowaniach sądowych i administracyjnych, w szczególności egzekucyjnych) mających istotny wpływ na sytuację prawną, finansową lub ekonomiczną spółki, przy czym mBank zastrzegł sobie prawo do dokonania oceny, czy wprowadzone zmiany lub zaistniałe zdarzenia nie powodują zwiększenia ryzyka braku spłaty kredytu, a w przypadku stwierdzenia wzrostu ryzyka do wypowiedzenia kredytu.

Na dzień 29 lutego 2016 r. kwota wykorzystanego limitu kredytowego wynosi 2.000.000 PLN.

Jednocześnie, w dniu 8 maja 2015 r., celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytowej, spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. zawarła z mBankiem umowę o cesję globalną należności. Na Datę Prospektu postanowieniami umowy o cesję globalną należności objęte są wierzytelności pieniężne i związane z nimi roszczenia powstałe ze stosunków łączących Emitenta z jego 9 odbiorcami, jak również przyszłe wierzytelności i związane z nimi roszczenia. Zgodnie z umową, po całkowitej spłacie kredytu cesja traci moc, a mBank przeniesie zwrotnie na Emitenta przedmiot cesji.

Umowa o kredyt w rachunku bieżącym w PLN pomiędzy mBankiem a Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym sp. z o.o.

Zgodnie z umową o kredyt w rachunku bieżącym w PLN z dnia 8 maja 2015 r. mBank udzielił spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. kredytu w rachunku bieżącym w wysokości nieprzekraczającej 2.000.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności, z zastrzeżeniem, iż środki uruchomione w pierwszej kolejności zostaną przeznaczone na zrefinansowanie kredytu w rachunku bieżącym udzielonemu Emitentowi na postawie umowy kredytowej z dnia 1 grudnia 2014 r. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR dla kredytów międzybankowych O/N powiększonej o marżę mBanku. Termin spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 29 maja 2015 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności hipotekę umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7 oraz weksel własny *in blanco* awalowany przez Emitenta zaopatrzony w deklarację wekslową.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, utrzymania przez spółkę średniomiesięcznych wpływów na ustalonym w umowie poziomie, zobowiązania do utrzymywania przedsiębiorstwa spółki w należytej kondycji finansowej a także zobowiązania do przekazywania mBankowi określonych informacji dotyczących sytuacji finansowej. Ponadto Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. w umowie zobowiązała się do nieudzielania pożyczek, poręczeń i gwarancji za inne podmioty bez wiedzy mBanku, nieobciążania aktywów stanowiących zabezpieczenie mBanku na rzecz innych wierzycieli oraz niepodejmowania uchwał o obniżeniu kapitału zakładowego.

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. zobowiązała się także do informowania mBanku o zdarzeniach organizacyjnych i gospodarczych (w tym zmianach własnościowych i kapitałowych, zmianach na stanowiskach zarządzających, postępowaniach sądowych i administracyjnych, w szczególności egzekucyjnych) mających istotny wpływ na sytuację prawną, finansową lub ekonomiczną spółki, przy czym mBank zastrzegł sobie prawo do dokonania oceny, czy wprowadzone zmiany lub zaistniałe zdarzenia nie powodują zwiększenia ryzyka braku spłaty kredytu, a w przypadku stwierdzenia wzrostu ryzyka do zawieszenia prawa do dokonywania ciągnień kredytu lub wypowiedzenia umowy.

Na dzień 29 lutego 2016 r. kwota wykorzystanego limitu kredytowego wynosi 2.001.223,94 PLN.

Umowa kredytu inwestorskiego pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.

Zgodnie z umową kredytu z dnia 16 czerwca 2015 r. mHipoteczny udzielił i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. kredytu budowlano-hipotecznego do kwoty 2.550.000 EUR z przeznaczeniem na finansowanie kosztów związanych z budową 7 kondygnacyjnego budynku biurowo-usługowego mającego funkcjonować pod nazwą „TWELVE" z parkingiem podziemnym oraz infrastrukturą towarzyszącą do wysokości i w zakresie określonym w łącznym koszcie projektu, w tym kosztów finansowych i refinansowanie ponad wymagany przez mHipoteczny wkład własny. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy EURIBOR 6M powiększonej o marżę mHipotecznego. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 20 czerwca 2032 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu umów katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności hipotekę umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00121631/6, przelew na rzecz mHipotecznego praw z polisy ubezpieczeniowej, przelew na rzecz mHipotecznego wierzytelności z tytułu umów najmu dotyczących powierzchni budynku, zastaw rejestrowy na rzecz mHipotecznego na wszystkich udziałach i2 Development sp. z o.o., umowy wsparcia projektu, umowa podporządkowania płatności na rzecz pożyczkodawców innych niż wspólnicy płatnościom z tytułu umowy kredytu, pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, przelew na rzecz mHipotecznego praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą, weksel *in blanco*, zastaw rejestrowy na rzecz mHipotecznego na certyfikatach Wratislavia Real Estate Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych należących do Pana Andrzeja Kowalskiego oraz weksel własny in blanco poręczony przez Pana Andrzeja Kowalskiego i Pana Marcina Misztala.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, dostarczania sprawozdań finansowych, dostarczania informacji związanych z projektem, zobowiązania do utrzymywania wskaźników finansowych na określonym w umowie poziomie. Ponadto spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. w umowie zobowiązała się do nieudzielania pożyczek ani poręczeń za zobowiązania innej osoby lub podmiotu gospodarczego, niezaciągania kredytu inwestycyjnego i nieemitowania dłużnych papierów wartościowych lun innych instrumentów o charakterze dłużnym oraz niezaciągania innego zobowiązania finansowego, nie dokonania wypłaty zysku na rzecz wspólników bez zgody mHipotecznego w fazie deweloperskiej (od dnia zawarcia umowy do dnia poprzedzającego dzień konwersji kredytu) oraz niezwłocznego powiadomienia mHipotecznego o zamiarze dokonania zmiany formy prawnej, istotnych zmianach organizacyjnych, własnościowych oraz zmianach osób uprawnionych do reprezentacji.

Na dzień 29 lutego 2016 r. kwota wykorzystanego limitu kredytowego wynosi 2.229.285,80 PLN

W celu zabezpieczenia przedmiotowej Umowy, w dniu 16 czerwca 2015 r. mHipoteczny, i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp. k. oraz Emitent, zawarły umowę wsparcia, na mocy której Emitent zobowiązał się do podporządkowania wszelkich płatności na rzecz Emitenta płatnościom z tytułu kredytu, pokrycia

przekroczonych kosztów projektu, w przypadku gdy koszty realizacji zostaną przekroczone ponad założoną w kwocie kredytu rezerwę, uzupełnienia salda rachunku rezerwy obsługi długu w przypadku, gdy spłata rat kapitałowo-odsetkowych nastąpi z tego rachunku a i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp. k. nie dokona uzupełnienia jego salda oraz zapewnienia w fazie deweloperskiej środków finansowych na płatność odsetek. Zgodnie z postanowieniami umowy, Emitent zobowiązał się do poddania egzekucji do kwoty 432.121,33 PLN wraz z możliwością nadania tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia 20 czerwca 2034 r.

Umowa kredytu nieodnawialnego pomiędzy Alior Bankiem S.A. a i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.

Zgodnie z umową kredytu z dnia 11 sierpnia 2015 r. Alior Bank S.A. („**Alior Bank**") udzielił i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. kredytu nieodnawialnego w rachunku bieżącym do kwoty 11.400.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją budowy 24 budynków mieszkalnych we Wrocławiu przy ul. Wierzyńskiego – Zodiak III. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 3M powiększonej o marżę Alior banku. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 30 września 2017 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu umów katalog zabezpieczeń, w tym pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k (wskazanego w umowie) prowadzącego przez Alior Bank oraz do innych rachunków bankowych spółki, jakie zostaną otwarte w Alior Banku, hipotekę na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00326322/4, potwierdzony przelew na rzecz Alior Banku praw z umowy ubezpieczenia od ryzyk budowlanych oraz od ognia i innych zdarzeń losowych, zastaw rejestrowy na otwartym rachunku powierniczym prowadzonym przez Alior Bank, pełnomocnictwo notarialne dla Alior Banku do sprzedaży lokali w ramach projektu Zodiak III, niepotwierdzony przelew wierzytelności z zawieranych umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc parkingowych (garażowych) i komórek lokatorskich powstałych w ramach projektu deweloperskiego Zodiak III, poręczenie cywilne i2 Development S.A. oraz blokada rachunku pomocniczego prowadzącego przez Alior Bank.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, utrzymywania w okresie kredytowania wpływów na wskazane przez Alior Bank rachunki w wysokości nie mniejszej niż 100% wpływów brutto ze sprzedaży lokali w ramach projektu, prowadzenia wszystkich płatności i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. przez rachunki Alior Banku, utrzymywania określonego w umowie minimalnej ceny sprzedaży lokali w ramach projektu, utrzymywania dodatnich kapitałów własnych czy niezaciągania i niedopuszczania do powstania dodatkowych zobowiązań finansowych spółki bez uprzedniej pisemnej zgody Alior Banku.

W umowie, i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. zobowiązała się do niewypłacania lub nieprzekazywania w jakiejkolwiek innej formie udziałowcom/właścicielom spółki lub innym uprawnionym osobom żadnych kwot pieniężnych tytułem dywidend lub innych wypłat związanych z udziałem w kapitale zakładowym, jak również nieprzekazywania tym osobom żadnych innych świadczeń majątkowych wynikających z posiadanych przez nich udziałów bez uprzedniej pisemnej zgody Alior Banku. Ponadto spółka zobowiązała się do uzyskania zgody Alior Banku na zmiany formy prawnej.

Na dzień 29 lutego 2016 r. kredyt nie został uruchomiony.

Umowa kredytu odnawialnego pomiędzy Alior Bankiem S.A. a i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.

Zgodnie z umową kredytu z dnia 11 sierpnia 2015 r. Alior Bank S.A. („**Alior Bank**") udzielił i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym do kwoty 700.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT związanego z realizacją budowy 24 budynków mieszkalnych we Wrocławiu przy ul. Wierzyńskiego – Zodiak III. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 3M powiększonej o marżę Alior banku. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 31 stycznia 2017 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu umów katalog zabezpieczeń, w tym pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k (wskazanego w umowie) prowadzącego przez Alior Bank oraz do innych rachunków bankowych spółki, jakie zostaną otwarte w Alior Banku, hipotekę na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00326322/4, potwierdzony przelew na rzecz Alior Banku praw z umowy ubezpieczenia od ryzyk budowlanych oraz od ognia i innych zdarzeń losowych, zastaw rejestrowy na otwartym rachunku powierniczym prowadzonym przez Alior Bank, pełnomocnictwo

notarialne dla Alior Banku do sprzedaży lokali w ramach projektu Zodiak III, niepotwierdzony przelew wierzytelności z zawieranych umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc parkingowych (garażowych) i komórek lokatorskich powstałych w ramach projektu deweloperskiego Zodiak III, poręczenie cywilne Emitenta oraz blokada rachunku pomocniczego prowadzącego przez Alior Bank.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, utrzymywania w okresie kredytowania wpływów na wskazane przez Alior Bank rachunki w wysokości nie mniejszej niż 100% wpływów brutto ze sprzedaży lokali w ramach projektu, prowadzenia wszystkich płatności i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. przez rachunki Alior Banku, utrzymywania dodatnich kapitałów własnych czy niezaciągania i niedopuszczania do powstania dodatkowych zobowiązań finansowych spółki bez uprzedniej pisemnej zgody Alior Banku.

W umowie, i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. zobowiązała się do niewypłacania lub nieprzekazywania w jakiejkolwiek innej formie udziałowcom/właścicielom spółki lub innym uprawnionym osobom żadnych kwot pieniężnych tytułem dywidend lub innych wypłat związanych z udziałem w kapitale zakładowym, jak również nieprzekazywania tym osobom żadnych innych świadczeń majątkowych wynikających z posiadanych przez nich udziałów bez uprzedniej pisemnej zgody Alior Banku. Ponadto spółka zobowiązała się do uzyskania zgody Alior Banku na zmiany formy prawnej.

Na dzień 29 lutego 2016 r. kredyt nie został uruchomiony.

Umowa pożyczki z WRE Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.

Na mocy umowy pożyczki zawartej w dniu 10 marca 2014 r., spółka WRE Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. (spółka powiązana z Panem Andrzejem Kowalskim) udzieliła spółce i2 Finanse pożyczki w kwocie 22.800.000 PLN, oprocentowanej na 8% w skali roku. Ostateczny termin spłaty został ustalony na dzień 27 lutego 2019 r.

Na dzień 29 lutego 2016 r. kwota pozostała do spłaty wynosi 26.353.034,53 PLN wraz z odsetkami.

Umowa kredytu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.

Na mocy umowy kredytu z dnia 29 października 2015 r., mHipoteczny udzielił spółce i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. kredytu budowlano-hipotecznego do łącznej kwoty w wysokości 114.000.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie realizacji poszczególnych etapów modernizacji i przebudowie zespołu 14 budynków usytuowanych na nieruchomości usytuowanej we Wrocławiu, przy Pl. Jana Pawła II 8 o charakterze mieszkalnym i biurowo-usługowym, o łącznej powierzchni mieszkaniowej i biurowo-usługowej około 29.530,47 m^2, w ramach projektu urbanistycznego „Bulwar Staromiejski". Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 3M powiększonej o marżę banku. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 20 października 2027 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: hipoteka umowna do kwoty 228.000.000,00 PLN dla której w Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00045425/2, przelew praw z polisy ubezpieczeniowej od wszelkich ryzyk budowlanych, przelew wierzytelności z tytułu umów najmu, zastaw rejestrowy na udziałach i2 Development sp. z o.o., zastaw rejestrowy na wierzytelnościach przyszłych o wypłatę środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego, umowa wsparcia, umowa podporządkowania pożyczek udzielonych i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. przez podmioty inne niż i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A., i2 Development sp. z o.o. lub Spółka, pełnomocnictwa dla banku do dysponowania rachunkami bankowymi, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji oraz weksel *in blanco*.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, wypełniania terminowo wszelkich zobowiązań wynikających z umowy, dokonywania sprzedaży lokali zgodnie z planem sprzedaży, utrzymywania dodatnich kapitałów własnych lub na określonym w umowie poziomie, przekazywania mHipotecznemu określonych informacji dotyczących sytuacji finansowej spółki.

Ponadto, zgodnie z postanowieniami umowy, bez zgody mHipotecznego i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. nie może wypłacić wspólnikom zysku.

Na dzień 29 lutego 2016 r. kwota wykorzystanego limitu kredytowego wynosi 2.344.958,39 PLN.

Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. a i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.

W dniu 18 listopada 2015 r. spółka i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. („**PKO BP**") umowę kredytu, na mocy której bank udzielił jej kredytu odnawialnego w kwocie 7.197.830 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Ptasiej 17 i ul. Podwórcowej 7-9. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 3M powiększonej o marżę banku. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 28 grudnia 2017 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: hipoteka umowna do kwoty 11.846.745 PLN na nieruchomości położonej we Wrocławiu dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW odpowiednio nr WR1K/00175738/9, weksel własny *in blanco*, przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych (po jej zakończeniu z umowy ubezpieczenia budynku), przelew wierzytelności z zawartych i nowo zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem oraz przekazywania bankowi określonych informacji finansowych. Ponadto, zgodnie z postanowieniami umowy, bez zgody PKO BP i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k., za wyjątkiem wypłaty zysku za rok 2014, nie może wypłacić dla wspólników zysku.

Na dzień 29 lutego 2016 r. kredyt nie został uruchomiony.

Umowa kredytu obrotowego odnawialnego pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. a i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.

W dniu 18 listopada 2015 r. spółka i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. zawarła z PKO BP umowę kredytu obrotowego odnawialnego, na mocy której bank udzielił jej kredytu odnawialnego w kwocie 700.000 PLN z przeznaczeniem na podatku VAT naliczonego od kosztów związanych z realizacją budynku mieszkalno-usługowego zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Ptasiej 17 i ul. Podwórcowej 7-9. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 28 sierpnia 2017 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: hipoteka umowna do kwoty 11.846.745 PLN na nieruchomości położonej we Wrocławiu dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW odpowiednio nr WR1K/00175738/9, weksel własny *in blanco*, przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych (po jej zakończeniu z umowy ubezpieczenia budynku), przelew wierzytelności z zawartych i nowo zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem oraz przekazywania bankowi określonych informacji finansowych. Ponadto, zgodnie z postanowieniami umowy, bez zgody PKO BP i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k., za wyjątkiem wypłaty zysku za rok 2014, nie może wypłacić dla wspólników zysku.

Na dzień 29 lutego 2016 r. kredyt nie został uruchomiony.

Umowa kredytu pomiędzy mBankiem a i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.

Na mocy umowy kredytu z dnia 21 grudnia 2012 r., mHipoteczny (dawniej: BRE Bank Hipoteczny S.A.) udzielił spółce i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. kredytu do najwyższej kwoty w wysokości 4.000.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie kosztów inwestycyjnych związanych z realizacją projektu deweloperskiego polegającego na wybudowaniu, eksploatacji i administrowaniu budynku o łącznej powierzchni użytkowej i mieszkalnej 1.067,67 m^2 zlokalizowanego przy ul Wszystkich Świętych we Wrocławiu. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 6M powiększonej o marżę banku. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 20 grudnia 2015 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: hipotekę do kwoty 8.000.000 PLN na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00109439/0, zastaw rejestrowy na udziałach i2 Development sp. z o.o., poręczenie spłaty kredytu przez wspólników i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k., przelew praw do odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych, przelew wierzytelności z umów z nabywcami lokali użytkowych, przelew wierzytelności z umowy z generalnym wykonawcą, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach przyszłych o wypłatę środków z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, umowa zastrzeżonego rachunku bankowego, pełnomocnictwo dla banku do dysponowania rachunkami otwartymi i prowadzonymi w mHipotecznym, umowa wsparcia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, umowa podporządkowania spłacie kredytu wszystkich pożyczek i płatności pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. i jej pożyczkodawcami, poręczenie spłaty kredytu udzielone przez i2 Development sp. z o.o. CBM S.K.A., zobowiązanie wspólników i2 Development sp. z o.o. do niezbywanie bez zgody banku należących do nich udziałów i niedokonywania bez zgody banku zmian w zarządzie i2 Development sp. z o.o.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, dokonywania sprzedaży lokali zgodnie z ustawą deweloperską, utrzymywania kapitałów własnych na określonym w umowie poziomie, przekazywania mHipotecznemu określonych informacji dotyczących sytuacji finansowej spółki.

Ponadto, zgodnie z postanowieniami umowy, bez pisemnej zgody mHipotecznego i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. nie może dokonać wypłaty zysku przypadającego na rzecz poszczególnych wspólników.

Na Datę Prospektu kredyt został spłacony w całości.

Umowa kredytu obrotowego pomiędzy Bankiem Polską Kasą Opieki S.A. a i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.

W dniu 17 września 2013 r. spółka i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytu obrotowego, na mocy której bank udzielił jej kredytu w łącznej kwocie nieprzekraczającej 12.750.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji budowy budynku mieszkalno-usługowego na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Śrutowej 8 oraz budowy budynku mieszkalno-usługowego na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Śrutowej 15. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 31 lipca 2015 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: hipoteka umowna łączna do kwoty 25.500.000 na nieruchomościach położonych we Wrocławiu dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW odpowiednio nr WR1K/00280424/4 oraz WR1K/00254303/9, zastaw rejestrowy na wszystkich rachunkach bankowych i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k., poręczenie cywilne spłaty kredytu Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Marcina Misztala, blokada rachunku projektu oraz warunkowa blokada rachunku bieżącego, pełnomocnictwo dla banku do rachunków bankowych prowadzonych w Banku Polska Kasa Opieki S.A., przelew wierzytelności przysługujących i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. w stosunku do generalnego wykonawcy oraz nabywców lokali, przelew praw z umowy ubezpieczenia placu budowy oraz nieruchomości, umowa wsparcia oraz umowa o podział hipoteki.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, przekazywania bankowi określonych informacji finansowych, nieobciążania składników majątku spółki, utrzymywania wskaźników finansowych na określonym w umowie poziomie. Zgodnie z umową wszelkie płatności na rzecz wspólników, w tym dywidendy są w pełni podporządkowane obsłudze kredytu, płatnościom z tytułu ubezpieczenia, wydatkom związanym z nieruchomościami oraz zobowiązaniom podatkowym.

Na Datę Prospektu kredyt został spłacony w całości.

Umowa kredytu inwestycyjnego pomiędzy Getin Noble Bank a i2 Development sp. z o.o. Księcia Wiatolda sp.k.

Zgodnie z umową kredytu inwestycyjnego z dnia 13 września 2013 r. GNB udzielił spółce i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k. kredytu do kwoty 3.392.500 PLN z przeznaczeniem na częściowe finansowanie kosztów brutto inwestycji polegającej na budowie 5 budynków jednorodzinnych z dwoma wydzielonymi lokalami mieszkalnymi we Wrocławiu przy ul. Leszczynowej 8-18. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej

stopy WIBOR 3M powiększonej o marżę GNB. Termin spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 20 grudnia 2015 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: hipotekę do kwoty 5.088.750 PLN na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00175211/9, weksel własny *in blanco* wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do wszystkich rachunków spółki prowadzonych przez GNB, przelew wierzytelności na rzecz GNB z umów zawartych i zawieranych z nabywcami lokali, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych oraz poręczenie w trybie art. 876 KC udzielone przez komandytariuszy i2 Development sp. z o.o. Księcia Wiatolda sp.k.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, przekazywania GNB określonych informacji finansowych, nieotwierania rachunków w innych bankach bez uprzedniej pisemnej zgody GNB, przedstawiania na żądanie GNB dokumentów niezbędnych do monitoringu przyjętych zabezpieczeń kredytu, niezaciągania zobowiązań finansowych w postaci kredytów, pożyczek, nieobciążania składników majątku spółki będących zabezpieczeniem kredytu.

Ponadto, zgodnie z postanowieniami umowy, i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k. nie może dokonać wypłaty jakiejkolwiek kwoty na rzecz wspólników, chyba że taka wypłata wynika w określonych w umowie przepływów środków pieniężnych z inwestycji. Lub na zapłatę takiej kwoty GNB wyraził uprzednią pisemną zgodę.

Na Datę Prospektu kredyt został spłacony w całości.

Umowa kredytu inwestycyjnego pomiędzy Getin Noble Bank a i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.

Zgodnie z umową kredytu inwestycyjnego z dnia 19 listopada 2013 r. GNB udzielił spółce i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. kredytu do kwoty 5.767.600 PLN z przeznaczeniem na częściowe finansowanie kosztów brutto inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem usługowym na nieruchomości położonej przy ul. Kniaziewicza 16 we Wrocławiu. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 3M powiększonej o marżę GNB. Termin spłaty kredytu został ustalony w umowie na dzień 20 czerwca 2016 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: hipotekę do kwoty 8.651.400 PLN na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00193194/5, weksel własny *in blanco* wraz z deklaracją wekslową oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, pełnomocnictwo do wszystkich rachunków spółki prowadzonych przez GNB, przelew wierzytelności na rzecz GNB z umów z nabywcami lokali, poręczenie komandytariuszy spółki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego oraz przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych.

Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, przekazywania GNB określonych informacji dotyczących sytuacji finansowej spółki, nieotwierania rachunków w innych bankach bez uprzedniej pisemnej zgody GNB, przedstawiania na żądanie GNB dokumentów niezbędnych do monitoringu przyjętych zabezpieczeń kredytu, niezaciągania zobowiązań finansowych w postaci kredytów, pożyczek, nieobciążania składników majątku spółki będących zabezpieczeniem kredytu, nieudzielania poręczeń, gwarancji oraz niedokonywania innych czynności powodujących odpowiedzialność spółki za zobowiązania osoby trzeciej, nienabywania udziałów lub akcji w innych spółkach bez uprzedniej pisemnej zgody GNB.

Ponadto, zgodnie z postanowieniami umowy, bez pisemnej zgody GNB i2 Development sp. z o.o. M3 sp. k. nie może dokonać wypłaty jakiejkolwiek kwoty na rzecz wspólników.

Na Datę Prospektu kredyt został spłacony w całości.

Obligacje wyemitowane przez i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.

Obligacje serii A

Na podstawie umowy z dnia 20 listopada 2013 r. r. spółka i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A. zleciła Domowi Maklerskiemu Banku Ochrony Środowiska S.A. prowadzenie rejestru obligacji serii A. Przedmiotem umowy było m.in. prowadzenie rejestru obligacji, rejestrowanie zmian stanu posiadania instrumentów finansowych oraz prowadzenie rejestru sponsora emisji, pośrednictwo przy wypłacie odsetek od obligacji, jak również pośrednictwo przy wykupie obligacji.

Umowa dotyczyła emisji 10.000 trzyletnich obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda, przy czym łączna wielkość emisji wynosiła 10.000.000,00 PLN. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków na finansowanie nowych inwestycji w ramach Grupy. Wynagrodzenie należne Domowi Maklerskiemu Banku Ochrony Środowiska S.A. zostało ustalone na warunkach rynkowych.

Propozycja nabycia 10.000 obligacji serii została przyjęta w dniu 19 listopada 2013 r. przez Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie. W dniu 19 listopada 2013 r. obligacje zostały przydzielone obligatariuszowi.

Termin wykupu obligacji przypada na dzień 19 listopada 2016 r.

Obligacje serii B

Uchwałą z dnia 5 lutego 2014 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w sprawie emisji obligacji serii B, spółka i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A. wyemitowała 4.000 zabezpieczonych obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda, przy czym łączna wielkość emisji wynosiła 4.000.000,00 PLN. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków na pokrycie wadium wymaganego do przystąpienia do przetargu ogłoszonego przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego. Zgodnie z warunkami emisji, termin wykupu przypadał w terminie 6 miesięcy od dnia przydziału obligacji. Propozycja nabycia 4.000 obligacji serii została przyjęta w dniu 5 lutego 2014 r. przez Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie. W dniu 6 lutego 2014 r. obligacje zostały przydzielone obligatariuszowi. Na Datę Prospektu obligacje zostały wykupione.

Umowy poręczenia

Spółki z Grupy w toku normalnej działalności zawierają szereg umów poręczeń na zabezpieczenie roszczeń wynikających z umów dostawy prefabrykatów oraz umów dostawy materiałów budowlanych. Umowy zawierają standardowe dla tego typu umów postanowienia. Poniżej opisane zostały umowy uznawane przez Emitenta za istotne według kryterium wartości.

Umowy poręczenia zawarte pomiędzy GNB a i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.

W dniu 19 listopada 2013 r., w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego przez GNB spółce i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. (opis umowy kredytu znajduje się w podtytule „*Umowy finansowe Spółek Zależnych*"), spółka i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A. zawarła z GNB umowę poręczenia. Na mocy przedmiotowej umowy poręczenia i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A. zobowiązała się względem GNB bezwarunkowo wykonać za i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. wszelkie zobowiązania wynikające z umowy kredytu na wypadek, gdyby ta spółka nie wykonała zobowiązań wynikających z umowy kredytu. Poręczenie obejmuje zobowiązania do kwoty 8.651.400 PLN i jest nieodwołalne i ważne do 20 czerwca 2018 r. Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia.

W dniu 8 kwietnia 2014 r., w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego przez GNB spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. (opis umowy kredytu znajduje się w podtytule „*Umowy finansowe Spółek Zależnych*"), spółka i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A. zawarła z GNB umowę poręczenia. Na mocy przedmiotowej umowy poręczenia i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A. zobowiązała się względem GNB bezwarunkowo wykonać za i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. wszelkie zobowiązania wynikające z umowy kredytu na wypadek, gdyby ta spółka nie wykonała zobowiązań wynikających z umowy kredytu. Poręczenie obejmuje zobowiązania do kwoty 16.650.000 PLN i jest nieodwołalne i ważne do 20 stycznia 2018 r. Umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia.

Istotne umowy sprzedaży

Przedwstępna umowa sprzedaży zawarta pomiędzy MIDAM sp. z o.o. sp.k. a i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.

Przedwstępna umowa sprzedaży zawarta w dniu 3 lutego 2015 roku pomiędzy MIDAM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą we Wrocławiu jako sprzedającym oraz i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Księcia Witolda sp.k. z siedzibą we Wrocławiu, Repertorium A nr 9527/2015, dotycząca sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 6 o powierzchni 0,4339 ha położonej we Wrocławiu przy ul. Przedmiejskiej 2 i Legnickiej 43, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00048864/2 oraz sprzedaży prawa własności budynków i urządzeń położonych na tej nieruchomości, za cenę 9.700.000 zł powiększoną o należny podatek VAT. Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta po spełnieniu się warunków określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży, jednakże nie później niż do dnia 31 marca 2016 roku.

Przedwstępna umowa sprzedaży zawarta pomiędzy A.G. MERICAT sp. z o.o. a i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.

Przedwstępna umowa sprzedaży, z późniejszymi zmianami, zawarta w dniu 10 lipca 2014 roku pomiędzy A.G. MERICAT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu jako sprzedającym i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. z siedzibą we Wrocławiu, Repertorium A nr 10557/2014, dotycząca sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 13/2 o powierzchni 0,4169 ha położonej we Wrocławiu przy ul. Pięknej 58, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00112075/4 wraz z prawem własności zabudowy znajdującej się na tej nieruchomości, sprzedaży udziału ($^1/_4$ części nieruchomości) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 6/10 o powierzchni 0,1279 ha oraz w prawie własności posadowionej na niej zabudowy w postaci drogi asfaltowej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00120710/7 oraz sprzedaży udziału ($^2/_8$ części nieruchomości) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 13/22 o powierzchni 0,0979 ha oraz w prawie własności posadowionej na niej zabudowy w postaci drogi asfaltowej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00120710/7, za cenę 3.800.000 zł powiększoną o należny podatek VAT. Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta po spełnieniu się warunków określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży, jednakże nie później niż do dnia 31 października 2015 roku.

W dniu 16 lipca 2015 r. i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k., i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k., A.G. MERICAT sp. z o.o. oraz Nueve 2 sp. z o.o. – XXXV – S.K.A. zawarły porozumienie dotyczące przeniesienia praw i obowiązków, na mocy którego, A.G. MERICAT sp. z o.o. dokonała przelewu praw i obowiązków wynikające z opisanej powyżej umowy sprzedaży na Nueve 2 sp. z o.o. – XXXV – S.K.A. Przedmiotowa cesja została zawarta pod warunkiem przeniesienia przez A.G. MERICAT sp. z o.o. na Nueve 2 sp. z o.o. – XXXV – S.K.A.: (i) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Pięknej 58 z prawem własności posadowionej na niej zabudowy, stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00112075/4, (ii) udziału wynoszącego $^1/_4$ części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu wraz z takim samym udziałem w prawie własności posadowionej na niej zabudowy, stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00137623/2, (iii) udziału wynoszącego $^2/_8$ części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu wraz z takim samym udziałem w prawie własności posadowionej na niej zabudowy, stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00120710/7. Zgodnie z porozumieniem, przeniesienie prawa własności oraz udziałów w prawie użytkowania wieczystego wskazanych w pkt (i)-(iii) nastąpi do dnia 31 sierpnia 2015 r. Na dowód ziszczenia się warunku, A.G. MERICAT sp. z o.o. przedłoży i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. oraz i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. stosowny wypis aktu notarialnego wraz z wnioskiem o wpis do ksiąg wieczystych.

W dniu 20 października 2015 r. i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. zawarła z Nueve 2 sp. z o.o. – XXXV – S.K.A. przyrzeczoną umowę sprzedaży, na mocy której nabyła: (i) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Pięknej 58 z prawem własności posadowionej na niej

zabudowy, stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, (ii) udział wynoszący $^1/_4$ części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu wraz z takim samym udziałem w prawie własności posadowionej na niej zabudowy, stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, (iii) udział wynoszący $^2/_8$ części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu wraz z takim samym udziałem w prawie własności posadowionej na niej zabudowy, stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności. Sprzedająca zobowiązała się do wydania przedmiotu umowy do dnia 30 października 2015 r. Łączna cena sprzedaży wyniosła 3.800.000 zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. zobowiązała się do zapłaty ostatniej części ceny do dnia 20 października 2016 r. Na zabezpieczenie pozostałej części łącznej ceny sprzedaży oraz ewentualnych odsetek i innych wskazanych w umowie kosztów, spółka i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k. ustanowiła na nieruchomościach o nr KW WR1K/00329521/0 oraz KW WR1K/00329522/7 na rzecz Nueve 2 sp. z o.o. – XXXV – S.K.A. hipotekę łączną do kwoty 3.300.000 zł.

Umowa sprzedaży zawarta pomiędzy gminą Wrocław a i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.

Umowa sprzedaży zawarta w dniu 5 grudnia 2013 roku pomiędzy gminą Wrocław jako sprzedającym oraz i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale sp.k. z siedzibą we Wrocławiu, Repertorium A nr 16986/2013, dotycząca sprzedaży prawa własności nieruchomości składającej się z działki nr 102 o powierzchni 0,2733 ha położonej we Wrocławiu przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 89, 91, 91a, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00190685/3 wraz z prawem własności budynków na niej posadowionych, za cenę 6.713.000 zł powiększoną o należny podatek VAT.

Umowa przeniesienia własności nieruchomości zawarta pomiędzy województwem dolnośląskim a i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.

Umowa przeniesienia własności nieruchomości zawarta w dniu 9 maja 2014 roku pomiędzy województwem dolnośląskim jako sprzedającym oraz i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale sp.k. z siedzibą we Wrocławiu, Repertorium A nr 6766/2014, dotycząca sprzedaży prawa własności nieruchomości składającej się z zabudowanej działki nr 5/3 o powierzchni 2,6442 ha położonej we Wrocławiu przy Pl. Jana Pawła II 8, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00045425/2 wraz z prawem własności budynków na niej posadowionych, za cenę 35.806.595,75 zł. W/w umowa została zawarta w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy warunkowej sprzedaży zawartej w dniu 4 kwietnia 2014 roku, Repertorium A nr 5209/2014.

Umowa sprzedaży zawarta pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. a Arturem Zgórskim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą "LABOR" SWTP INVESTMENT Artur Zgórski

Przedwstępna umowa sprzedaży zawarta w dniu 3 października 2014 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. z siedzibą we Wrocławiu a Arturem Zgórskim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą "LABOR" SWTP INVESTMENT Artur Zgórski, Repertorium A nr 92203/2014, dotycząca sprzedaży powstałej w wyniku podziału działki nr 5/3, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00045425/2, nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 530 m^2 zabudowanej budynkiem wolnostojącym o powierzchni 273 m^2 o przeznaczeniu mieszkalno-biurowo-usługowym położonym we Wrocławiu, przy ul. Antoniego Cieszyńskiego 6 za cenę 2.000.000,00 zł. Dla zabezpieczenia zwrotu zadatku i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. ustanowiło na rzecz Artura Zgórskiego na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 67/9, położonej we Wrocławiu, obręb 0001, Stare Miasto, o powierzchni 0,0428 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu prowadzi KW nr WR1K/00199448/3, hipotekę umowną do kwoty 1.000.000,00 zł.

W dniu 3 sierpnia 2015 roku strony zawarły warunkową umowę sprzedaży, objętą Aktem Notarialnym Repertorium A nr 61150/2015, dotyczącą sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 5/5 (powstałej po podziale działki nr 5/3) o powierzchni 530 m^2 zabudowaną budynkiem wolnostojącym o powierzchni 273 m^2 o przeznaczeniu mieszkalno-biurowo-usługowym położoną we Wrocławiu przy placu Jana Pawła II 8, pod warunkiem, że Prezydent Miasta Wrocławia nie wykona w ustawowym terminie prawa pierwokupu przysługującego Gminie Wrocław. W zarządzeniu z dnia 13 sierpnia 2015 r. Prezydent Miasta Wrocławia zarządził nie wykonywać prawa pierwokupu. W związku z powyższym, w dniu 20 sierpnia 2015 r. w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży, na mocy Aktu Notarialnego Repertorium A nr 65647/2015, i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. przeniosła na rzecz Artur Zgórskiego prawo własności przedmiotowej nieruchomości.

Jednocześnie, Artur Zgórski wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki umownej do kwoty 1.000.000 zł ustanowionej na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu prowadzi KW nr WR1K/00199448/3.

Nabycie gruntu przy ul. Księcia Witolda

W wyniku rozstrzygnięcia przetargu pisemnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniach 14, 23, 27, 30 kwietnia oraz 5 maja 2015 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia, komisja przetargowa jednogłośnie wybrała ofertę na sprzedaż nieruchomości gruntów zabudowanych położonych we Wrocławiu przy ul. Księcia Witolda 46 (KW nr WR1K/00314156/2) oraz ul. Księcia Witolda 48-50 (KW nr WR1K/00187559/7) złożoną przez i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. Zgodnie ze złożoną ofertą przetargową nieruchomość zostanie przeznaczona na zabudowę mieszkalno-usługową z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, prace rozpoczną się w III kw. 2016 r., a zakończenie budowy planowane jest na III kw. 2018 r. Cena nabycia nieruchomości wynosi 10.342.356,48 PLN. Gmina Wrocław zobowiązała się do zawiadomienia i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Przekazanie nieruchomości nastąpi w terminie do 14 dni od dnia podpisania umowy sprzedaży nieruchomości. Umowa sprzedaży została zawarta 28 sierpnia 2015 r.

Przedwstępna umowa sprzedaży zawarta pomiędzy i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. a RCC sp. z o.o. oraz SPECTRUM HOLDING sp. z o.o.

W dniu 1 września 2015 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. (jako kupującym) a RCC sp. z o.o. oraz SPECTRUM HOLDING sp. z o.o. (jako sprzedającymi), została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży - Repertorium A nr 68215/2015 (zmieniona aneksem z dnia 7 października 2015 r., Repertorium A nr 77066/2015), dotycząca sprzedaży nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1/8 o powierzchni 1,9037 ha położonej we Wrocławiu, przy ul. Ibn Siny Awicenny, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00249333/0. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 12.300.000,00 zł. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 30 sierpnia 2016 r.

Na mocy aktu notarialnego z dnia 7 października 2015 r. (Repertorium A nr 77070/2015), sprzedający ustanowili na wskazanej powyżej nieruchomości hipotekę umowną do kwoty 2.750.000 PLN na rzecz i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. na zabezpieczenie ewentualnego roszczenia i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. o zwrot zadatku w podwójnej wysokości w przypadkach wskazanych w umowie przedwstępnej. W związku z powyższym, zostały złożone stosowne wnioski wieczystoksięgowe, jednakże na Datę Prospektu hipoteka nie została ujawniona w księdze wieczystej.

W dniu 7 października 2015 r. na podstawie umowy poręczenia objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 77076/2015, Emitent poręczył do wysokości 11.500.000 PLN za wszelkie zobowiązania pieniężne i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. wobec sprzedających z tytułu wskazanej powyżej umowy przedwstępnej sprzedaży, w szczególności za zobowiązanie i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. do zapłaty kolejnych części ceny. Poręczenie pozostaje w mocy do 31 grudnia 2016 r. Jednocześnie na wypadek gdyby i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. nie wykonała zobowiązań w sposób zgodny z umową przedwstępną i obowiązującymi przepisami prawa, Emitent poddał się egzekucji do kwoty 11.500.000 PLN.

Nabycie gruntu przy ul. Śrutowej

W wyniku rozstrzygnięcia przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 16 listopada 2015 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia, komisja przetargowa wybrała ofertę na sprzedaż nieruchomości obejmującej działki zabudowane (w udziale 6668/10000 części w nieruchomości) i niezabudowane położone we Wrocławiu przy ul. Śrutowej (KW nr WR1K/00329623/5 oraz KW nr WR1K/00108887/8) złożoną przez i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość jest przeznaczona pod zabudowę mieszkalno-usługową. Cena nabycia nieruchomości wynosi 1.324.000 PLN. Gmina Wrocław zobowiązała się do zawiadomienia i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Przekazanie nieruchomości nastąpi w terminie do 14 dni od dnia podpisania umowy sprzedaży nieruchomości. Umowa sprzedaży została zawarta 31 grudnia 2015 r.

Umowy związane z wnoszeniem wkładów niepieniężnych przez Emitenta

Umowa aportu udziałów i2 Grupa sp. z. o. o

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego opisanym w Rozdziale „*Ogólne informacje o Grupie – Kapitał zakładowy – Zmiany kapitału zakładowego"* zawarto 3 umowy przenoszące własność udziałów spółki i2 Grupa sp. z o. o.

Na podstawie umowy z dnia 17 kwietnia 2015 roku zawartej pomiędzy Galtoco Investments Limited z siedzibą w Nikozji („**Galtoco**"), a Emitentem, Galtoco celem pokrycia i objęcia 928.772.424 akcji zwykłych imiennych serii B w podwyższonym kapitale zakładowym Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 92.877.242,40 zł przeniósł na Emitenta 1.366 udziałów, o wartości nominalnej 100 zł każdy, w kapitale zakładowym spółki pod firmą i2 Grupa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Za wyjątkiem powyższego umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia.

Na podstawie umowy z dnia 20 kwietnia 2015 roku zawartej pomiędzy Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (**Acico**"), a Emitentem, Acico celem pokrycia i objęcia 87.606.032 akcji zwykłych imiennych serii C w podwyższonym kapitale zakładowym Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 8.760.603,20 zł, przeniósł na Emitenta własność posiadanych przez siebie 129 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą i2 Grupa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Za wyjątkiem powyższego umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia.

Na podstawie umowy z dnia 20 kwietnia 2015 roku zawartej pomiędzy Panem Marcinem Misztalem, a Emitentem, Marcin Misztal celem pokrycia i objęcia 839.681.544 akcji zwykłych imiennych serii C w podwyższonym kapitale zakładowym Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 83.968.154,40 zł, przeniósł na Emitenta własność posiadanych przez siebie 1235 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą i2 Grupa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Za wyjątkiem powyższego umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia.

Na podstawie umowy z dnia 10 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („Wratislavia"), a i2 Investments SCSp („i2 Investments")., Na mocy powyższej umowy Wratislavia celem pokrycia i objęcia 5.000 akcji w kapitale zakładowym spółki i2 Investments SCSp, przeniósł na i2 Investments własność posiadanych przez siebie 2.729 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą i2 Grupa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Za wyjątkiem powyższego umowa zawiera standardowe dla tego typu umów postanowienia.

Umowa przeniesienia akcji tytułem aportu

Na podstawie umowy z dnia 30 stycznia 2015 r. zawartej pomiędzy Spółką a spółką Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., Spółka celem pokrycia 19.900 udziałów w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 995.000 PLN, wniosła wkład niepieniężny w postaci 50.000 akcji zwykłych serii A spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. o wartości 3.888.600 PLN. Nadwyżka w kwocie 2.893.600 PLN została przelana na kapitał zapasowy. Zgodnie z postanowieniami umowy, do przeniesienia tytułu własności przedmiotu aportu na rzecz Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. doszło z chwilą zawarcia umowy. Umowa zawierają standardowe dla tego typu umów postanowienia.

Wartość opisanej powyżej umowy aportu nie przekracza kwoty 5.000.000 PLN, jednakże w ocenie Emitenta jest to umowa istotna dla prowadzonej przez Grupę działalności. W związku z powyższym Emitent zdecydował się zamieścić ich opis w Prospekcie.

Umowa przeniesienia udziałów tytułem aportu

Na podstawie umowy z dnia 20 października 2015 r. zawartej pomiędzy Spółką a Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie (dawniej Private Investor VIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych) („**Wratislavia Project FIZ AN**"), Spółka celem pokrycia 22.900 certyfikatów inwestycyjnych, serii B funduszu Wratislavia Project FIZ AN o łącznej wartości 188.319.753 zł wniosła wkład niepieniężny w postaci 2.730 udziałów, tj. wszystkich udziałów w spółce i2 Grupa sp. z o.o. o wartości 188.314.732,26 zł. Zgodnie z umową różnica pomiędzy wartością certyfikatów a wartością wkładu niepieniężnego została wniesiona w postaci wpłaty pieniężnej w wysokości 5.020,74 zł. Zgodnie z postanowieniami umowy, do przeniesienia tytułu własności przedmiotu aportu doszło z chwilą zawarcia umowy. Umowa zawierają standardowe dla tego typu umów postanowienia Wartość wkładu

niepieniężnego została określona na podstawie wyceny na dzień 19 października 2015 r. sporządzonej przez PM Enterprises sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. PM Enterprises sp. z o.o. przy zastosowaniu metody skorygowanej aktywów netto oszacowało wartość spółki i2 Grupa sp. z o.o. na kwotę 188.314.732,26 zł.

Pozostałe istotne umowy

Poza normalnym tokiem działalności, spółki z Grupy zawarły również umowy leasingu operacyjnego. Przedmiotem takich umów są 3 samochody osobowe oraz sprzęt i oprogramowanie komputerowe oraz sprzęt sieciowy. Umowy te zawarte zostały z Europejskim Funduszem Leasingowym S.A. oraz Volkswagen Leasing GmbH, na czas oznaczony, na okres od 24 do 36 miesięcy. Umowy zawierają standardowe dla tego typu umów postanowienia. Zgodnie z postanowieniami umów zawartych z Europejskim Funduszem Leasingowym S.A. zabezpieczenie stanowią weksle *in blanco* wraz z deklaracją wekslową.

Istotne rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne

Istotnymi rzeczowymi aktywami trwałymi Grupy są przede wszystkim nieruchomości.

Poniższa tabela zawiera podstawowe informacje na temat wartości księgowej netto w tys. PLN rzeczowych aktywów trwałych Grupy.

	Rok zakończony 31 grudnia			Na dzień 30 czerwca
	2012	**2013**	**2014**	**2015**
Grunty i budynki	-	-	13	13
Maszyny i urządzenia	-	0	90	118
Środki transportu	-	-	219	1.251
Razem	**-**	**0**	**322**	**1.382**

Źródło: Emitent

Na Datę Prospektu Grupa nie planuje zakupu istotnych jednostkowo rzeczowych aktywów trwałych. Szczegółowe informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych Grupy znajdują się w podtytule „*Nieruchomości Grupy*" poniżej. Emitent planuje natomiast nabywanie gruntów na cele prowadzenia działalności deweloperskiej, m.in. z wykorzystaniem wpływów netto z emisji Akcji Oferowanych"

Zabezpieczenia ustanowione na istotnych aktywach Grupy

Zgodnie z umową kredytu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k., na zabezpieczenie wierzytelności mBanku Hipotecznego S.A. z tytułu przedmiotowej umowy kredytu, zostały ustanowione zabezpieczenia na aktywach trwałych w postaci (i) zastawu rejestrowego na udziałach i2 Development sp. z o.o. (ii) zastawu rejestrowego na wierzytelnościach przyszłych i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. o wypłatę środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz (iii) zastawu rejestrowego na wierzytelnościach na rachunku deweloperskim (zob. rozdział „*Istotne umowy*" podrozdział „*Umowy finansowe Spółek Zależnych*" podtytuł „*Umowa kredytu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.*" powyżej).

Ponadto, zgodnie z umową kredytu inwestorskiego pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k., na zabezpieczenie wierzytelności mBanku Hipotecznego S.A. na zabezpieczenie wierzytelności mBanku Hipotecznego S.A. z tytułu przedmiotowej umowy kredytu, zostało ustanowione zabezpieczenie na aktywach trwałych w postaci zastawu rejestrowego na udziałach i2 Development sp. z o.o. (zob. rozdział „*Istotne umowy*" podrozdział „*Umowy finansowe Spółek Zależnych*" podtytuł „*Umowa kredytu inwestorskiego pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.*" powyżej).

Nieruchomości Grupy

Na Datę Prospektu Grupa posiada nieruchomości w oparciu o przysługujące jej prawa rzeczowe (prawo własności i użytkowania wieczystego).

Poniższa tabela zawiera informacje dotyczące nieruchomości posiadanych przez Grupę.

Lokalizacja / Obręb ewidencyjny	Powierzchnia	Spółka	Tytuł prawny	Ustanowione hipoteki	Sposób korzystania
Wrocław, Obręb Wojszyce (KW nr WR1K/00326322/4)	0,9432 ha	i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	Własność	20.797.500,00 PLN[1]	Grunty orne
Wrocław, ul. Ks. Jana Dzierżonia, Obręb Oporów (KW nr WR1K/00325975/9)	0,4034 ha	i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. (dawniej: i2 Development sp. z o.o. Igielna sp.k.)	Własność	24.680.000,00 PLN[2]	Inne tereny zabudowane
Wrocław, ul. Pomorska 44, Obręb Plac Grunwaldzki (KW nr WR1K/00193565/7)	0,0443 ha	i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	Własność	8.701.929,00 PLN[3]	Inne tereny zabudowane
Wrocław, ul. Edwarda Dembowskiego 43A, 43B, 43C, 43D, 43E, 43F, Obręb Biskupin (KW nr WR1K/00280681/3)	0,4759 ha	i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Własność	16.650.000,00 PLN[4]	Zurbanizowane tereny niezabudowane
Wrocław, ul. Oławska 12, Obręb Stare Miasto (KW nr WR1K/00121631/6)	0,0610 ha	i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	Własność	3.825.000,00 EUR[5]	Inne tereny zabudowane
Wrocław, ul. Piękna 58, Obręb Tarnogaj (KW nr WR1K/00112075/4)	0,4169 ha	i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.[6]	Użytkowanie wieczyste	Brak wpisów	Inne tereny zabudowane
Wrocław, ul. Igielna, Obręb Stare Miasto (KW nr WR1K/00199448/3)	0,0428 ha	i2 Igielna sp. z o.o.	Użytkowanie wieczyste	Brak wpisów	Zurbanizowane tereny niezabudowane
Wrocław, ul. Powstańców Śląskich 96-98, Obręb Południe (KW nr WR1K/00201673/7)	0,1244 ha	i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	Własność	Hipoteki w wysokości: 3.000.000,00 PLN[7]; 3.000.000,00 PLN[8];	Inne tereny zabudowane
Wrocław, ul. Józefa Piłsudskiego 89 i 89A, Obręb Stare Miasto (KW nr WR1K/00190685/3) 91, 91A, 91B Obręb Stare Miasto (KW nr WR1K/00329523/4	0,0375 ha 0,0358 ha	i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Własność	Brak wpisów	Tereny mieszkaniowe
Wrocław, ul. Ptasia 17, Obręb Plac Grunwaldzki (KW nr WR1K/00175738/9)	0,0807 ha	i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	Własność	11.846.745,00 PLN[9]	Zurbanizowane tereny niezabudowane
Wrocław, ul. Jana Pawła II 8, Obręb Stare Miasto (KW nr WR1K/00045425/2)	2,6442 ha	i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Własność	228.000.000,00 PLN[10]	Inne tereny zabudowane
Wrocław, Obręb Stare Miasto (KW nr WR1K/00329521/0)	0,0426 ha	i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	Własność	3.300.000[11]	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
Wrocław, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, Obręb Stare Miasto (KW nr WR1K/00329521/0)	0,1574 ha	i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	Własność	3.300.000[11]	Inne tereny zabudowane
Wrocław, ul. Śrutowa, Obręb Plac Grunwaldzki (KW nr WR1K/00329623/5 oraz WR1K/00108887/8)	0,0588 0,0124 ha	i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	Własność	Brak wpisów	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

[1] hipoteka ustanowiona jako zabezpieczenie roszczeń Alior Banku S.A. na podstawie umowy kredytu nieodnawialnego z dnia 11 sierpnia 2015 r. oraz umowy kredytu odnawialnego z dnia 11 sierpnia 2015 r. opisanych w rozdziale „Istotne umowy",

[2] na podstawie umowy kredytu z dnia 6 maja 2015 r. opisanej w rozdziale „Istotne umowy", i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp. k. zobowiązała się ustanowić hipotekę umowną na zabezpieczenie roszczeń mBanku Hipotecznego S.A.,

[3] hipoteka umowna ustanowiona jako zabezpieczenie roszczeń Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. na zabezpieczenie kredytów udzielonych dnia 20 marca 2015 r. i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. opisanej w rozdziale „Istotne umowy",

[4] hipoteka umowna ustanowiona jako zabezpieczenie roszczeń Getin Noble Banku S.A. na podstawie umowy kredytu nr KRΛ1467269 z dnia 8 kwietnia 2014 r. zawartej przez i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k., opisanej w rozdziale „Istotne umowy", w związku ostatecznymi umowami nabycia lokali, własność nieruchomości jest obecnie przenoszona na nabywców lokali;

[5]na podstawie umowy kredytu z dnia 16 czerwca 2015 r. opisanej w rozdziale „Istotne umowy", i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp. k. zobowiązała się ustanowić hipotekę umowną na zabezpieczenie roszczeń mBanku Hipotecznego S.A.,

[6] wraz z udziałem ¼ części nieruchomości KW WR1K/00137623/2 (tj. Działka nr 6/10) oraz współużytkowaniem wieczystym w udziale 2/8 części nieruchomości WR1K/00120710/7 (tj. Działka nr 13/22),

[7] hipoteka umowna ustanowiona jako zabezpieczenie roszczeń mBanku S.A. z tytułu umowy kredytu odnawialnego udzielonego Korfantowskiemu Przedsiębiorstwu Budowlanemu sp. z o.o. na podstawie umowy kredytowej nr 09/073/15/Z/LI z dnia 8 maja 2015 r. wraz z późniejszymi zmianami opisanej w rozdziale „Istotne umowy",

[8] hipoteka umowna ustanowiona jako zabezpieczenie roszczeń mBanku S.A. z tytułu umowy kredytu w rachunku bieżącym udzielonego Korfantowskiemu Przedsiębiorstwu Budowlanemu sp. z o.o. na podstawie umowy kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z dnia 8 maja 2015 r. wraz z późniejszymi zmianami opisanej w rozdziale „Istotne umowy",

[9]hipoteka umowna ustanowiona jako zabezpieczenie roszczeń Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. na zabezpieczenie kredytów udzielonych dnia 18 listopad 2015 r. i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. opisanej w rozdziale „Istotne umowy",

[10] na podstawie umowy kredytu z dnia 29 października 2015 r. opisanej w rozdziale „Istotne umowy", i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. zobowiązała się ustanowić hipotekę umowną na zabezpieczenie roszczeń mBanku Hipotecznego S.A.,

[11]hipoteka umowna ustanowiona jako zabezpieczenie roszczeń Nueve 2 sp. z o.o. – XXXV – S.K.A., na podstawie umowy pisanej w rozdziale „Istotne umowy".

Ochrona środowiska

Emitent nie posiada żadnej wiedzy o przypadkach dotyczących ochrony środowiska, które w istotny sposób wpływają na korzystanie z nieruchomości inwestycyjnych bądź mieszkaniowych. Jako część procesu uzyskiwania pozwoleń na budowę i zagospodarowanie przestrzenne dla swoich projektów, Spółka dokonuje przeglądów środowiskowych, które zwyczajowo mają miejsce przy takich projektach.

Własność intelektualna

W ocenie Spółki, na Datę Prospektu Grupa nie jest uzależniona od jakichkolwiek patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych albo od nowych procesów produkcyjnych lub innych dóbr niematerialnych.

Znaki towarowe i licencje

Poniżej przedstawiono informacje na temat znaków towarowych wykorzystywanych przez Grupę. Grupie przysługuje:

Nazwa	Rodzaj znaku	Data zgłoszenia	Data rejestracji	Numer prawa ochronnego	Klasy towarowe	Uprawniony
i2 Development	słowny	19 sierpnia 2008 r.	31 sierpnia 2010 r.	R.225360	35, 36, 37	i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A.
KPB	słowno-graficzny	3 marca 2014 r.	23 czerwca 2014 r.	Z.425541	35, 36, 37	Emitent

Źródło: Emitent

Domeny internetowe

Na Datę Prospektu Grupa posiadała 3 zarejestrowanych domen internetowych:

Nazwa domeny	Data utworzenia domeny	Data, do której opłacono domenę	Uprawniony
i2Development.pl	18 sierpnia 2008 r.	18 sierpnia 2018 r.	i2 Development sp. z o.o. S.K.A.
chamielec.com.pl	10 czerwca 2014 r.	10 czerwca 2016 r.	Chamielec Architekci sp. z o.o.
kpb.net.pl	26 czerwca 2012 r.	26 czerwca 2016 r.	Emitent

Źródło: Emitent

W ocenie Spółki, główną domeną wykorzystywaną w działalności Grupy jest domena: www.i2Development.pl

Systemy informatyczne

Na Datę Prospektu Grupa korzysta z systemów informatycznych i oprogramowania o różnym znaczeniu dla działalności Grupy. Systemy informatyczne wykorzystywane przez Grupę wspierają podstawowe obszary jej działalności. Do najistotniejszych z wykorzystywanych przez Grupę systemów należą następujące programy: MS Office 2013, 2007 oraz 2003, Photoshop Elements 12 i 13, Corel X6, AutoCAD 2015, AutoCAD LT 2015, Autodesk 3DS Max Design 2015, SketchUp Pro 2014, MS Navision (program ksiegowy) oraz CRM.

Prawo do wykorzystywania systemów informatycznych i oprogramowania przysługują Grupie na podstawie udzielonych licencji, co do zasady na czas oznaczony.

Na Datę Prospektu Grupa nie jest uzależniona od jakichkolwiek licencji na systemy informatyczne i oprogramowanie, które można uznać za istotne dla jej działalności lub rentowności. Oprogramowanie wykorzystywane w działalności Grupy może zostać zastąpione dostępnym na warunkach rynkowych oprogramowaniem alternatywnym o zbliżonej funkcjonalności.

Ubezpieczenia

W toku prowadzonej działalności Spółki Zależne realizujące projekty deweloperskie zawierają umowy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlanych, jak również umowy ubezpieczenia mienia. Ponadto Spółka objęta została ubezpieczeniem w zakresie odpowiedzialności cywilnej.

Dodatkowo, środki trwałe Grupy obejmujące flotę samochodów oddanych w leasing podlegają ubezpieczeniu na podstawie umów ubezpieczeń komunikacyjnych

Na Datę Prospektu Spółka i Spółki Zależne zawarły następujące umowy ubezpieczenia ryzyk budowy, mienia oraz odpowiedzialności cywilnej:

Ubezpieczony	Ubezpieczyciel	Zakres ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia	Okres ubezpieczenia
KPB Sp. zo.o.	AXA TUiR S.A.	Odpowiedzialność cywilna	3.000.000,00 PLN	29.11.2015 r. do 28.11.2016 r.
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.,	TUiR Allianz Polska S.A.	ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy	11.100.000PLN	01.09.2015-31.08.2016
i2 Development sp. z o.o. Pobożnego 11-13 sp.k. (Inwestor), KPB sp. z o.o.6	AXA TUiR S.A.	ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy	15.736.828,10 PLN	7 maja 2014 r. do 30 kwietnia 2016 r.; 36 m-cy po zakończeniu prac i podpisaniu protokołu zdawczo odbiorczego
i2 Development Sp. zo.o. Pomorska 44 Sp.k.	TUiR Allianz Polska S.A.	ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy	5 714 000PLN	01.01.2016-31.12.2016
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.(Inwestor), KPB S.A. (Główny Wykonawca)	AXA TUiR S.A.	ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy	12.329.613,80 PLN	14 lutego 2015 r. do 30 kwietnia 2016 r.; 36 m-cy po zakończeniu prac i podpisaniu protokołu zdawczo odbiorczego
i2 Powstańców Śląskich Sp. z o. o.	AXA TUiR S.A.	ubezpieczenie mienia od wszystkich ryzyk (mienie położone we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 96-98)	5.900.000 PLN	23 stycznia 2016 r. do 22 stycznia 2017 r.
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.,	AXA TUiR S.A	ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy	7.075.620,59 PLN	01.10.2015 r. do 31.12.2016 r.
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.,	AXA TUiR S.A	ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy	10.976.012,66 PLN	01.09.2015 r. do 30.09.2016 r.
i2 Development sp. z o.o.	AXA TUiR S.A	ubezpieczenie wszystkich ryzyk	8.642.426,45 PLN	01.03.2015r. do 31.07.2016 r.

Ubezpieczony	Ubezpieczyciel	Zakres ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia	Okres ubezpieczenia
Oławska 12 sp.k.,		budowy		
i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k.	AXA TUiR S.A	ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy	94.000.000,00 PLN	01.03.2015 r. do 30.01.2020 r.

W ocenie Spółki, Grupa posiada ochronę ubezpieczeniową, która zgodna jest z praktyką stosowaną przez spółki prowadzące podobną działalność w Polsce. Niemniej zob. rozdział „*Czynniki ryzyka*" podrozdział „*Ryzyka związane z działalnością Grupy i z otoczeniem rynkowym*" podtytuł „*Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej*".

Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

Z wyjątkiem postępowań opisanych poniżej, w ciągu ostatnich 12 miesięcy Emitent ani Spółki Zależne nie były stroną ani uczestnikiem jakichkolwiek postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy. Poza postępowaniami opisanymi poniżej, Spółka ani Spółki Zależne nie posiadają informacji o jakichkolwiek toczących się lub grożących postępowaniach, które miałyby istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy.

W toku normalnej działalności zarówno Emitent, jak i Spółki Zależne są stronami oraz uczestnikami postępowań, które zdaniem Spółki, nie mają istotnego znaczenia dla Spółki oraz Grupy.

Według najlepszej wiedzy Zarządu na Datę Prospektu wobec Spółek Grupy nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości.

Na Datę Prospektu: (i) przeciwko Spółce toczą się 3 postępowania cywilne o zapłatę, o łącznej wartości roszczeń 65.980,98 PLN wraz z ustawowymi odsetkami, (ii) przeciwko Spółkom Zależnym toczą się 2 postępowania cywilne o zapłatę, o łącznej wartości roszczeń 267.085,47 PLN wraz z ustawowymi odsetkami, (iii) Spółki Zależne są uczestnikami 1 postępowania administracyjn oraz (iv) Spółka jest stroną 1 postępowania karnego, w którym Spółka występuje jako pokrzywdzony.

Sprawa z powództwa Doradcy Podatkowi Marek Kolibski, Andrzej Nikończyk, Michał Dec & Partnerzy sp.k.

W dniu 23 stycznia 2014 r. spółka Marek Kolibski, Andrzej Nikończyk, Michał Dec i Partnerzy sp.k. Kancelaria Doradców Podatkowych i Radców Prawnych sp.p. („Powódka") wniosła przeciwko spółce i2 Drevelopment sp. z o.o. („Pozwana") powództwo o zapłatę kwoty 20.316,72 PLN z tytułu wynagrodzenia wynikającego z zawartej pomiędzy stronami umowy o świadczenie usług doradztwa podatkowego, której przedmiotem było opracowanie przez Powódkę koncepcji restrukturyzacji spółek komandytowo- akcyjnych, których wspólnikiem była spółka i2 Development sp. z o.o.i jej wprowadzenie do końca 2013 roku. W ocenie Pozwanej, Powódka nienależycie wykonała umowę, bowiem nie przygotowała dla i2 Development sp. z o.o. koncepcji umożliwiającej jej realizację do końca roku 2013. Ponadto przygotowanie wskazanych w umowie opracowań zajęło Powódce zbyt dużo czasu, co rodziło obawy Pozwanej, iż nie zdąży wdrożyć na czas zaproponowanych przez Powódkę scenariuszy. Wobec powyższych okoliczności Pozwana odstąpiła od łączącej ją z Powódką umowy i nie uiściła należności z tytułu wystawionej w dniu 31 lipca 2013 r. przez Powódkę faktury VAT. W dniu 31 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie wydał nakaz zapłaty żądanej przez Powódkę kwoty wraz z odsetkami oraz kosztami procesu i zastępstwa procesowego. Nakaz został doręczony Pozwanej w dniu 27 lutego 2014 r. W dniu 11 marca 2014 r. Pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W dniu 8 maja 2015 r. odbyła się w przedmiotowej sprawie rozprawa, na której w charakterze strony słuchany był Pan Andrzej Kowalski. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa sprawa dotyczy zagadnienia podatkowych, do których niezbędne są wiadomości specjalne, Sąd postanowił o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego. Na Datę Prospektu, na żądanie Sądu Pozwana uiściła zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego. Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie.

Sprawa ze skargi Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik"

W dniu 17 marca 2015 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Cichy Kącik" złożyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę od decyzji Wojewody Dolnośląskiego z dnia 13 lutego 2015 r., nr O-116/15 utrzymującej w mocy decyzję Prezydenta Wrocławia nr 5613/2014 z dnia 13 listopada 2014 r., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą spółce i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. pozwolenia

na budowę budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, zlokalizowanego przy ul. Oławskiej 12 we Wrocławiu. W złożonej skardze, Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, jednakże nie podniosła żadnych zarzutów merytorycznych wobec złożonego przez spółkę i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. projektu budowalnego, zatwierdzonego powyższą decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia. W dniu 16 kwietnia 2015 r. w odpowiedzi na skargę Wojewoda Dolnośląski wniósł o jej oddalenie. W dniu 15 czerwca 2015 r. spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. (na którą przeniesione zostało wskazane powyżej pozwolenie na budowę), złożyła odpowiedź na skargę, w której wniosła o oddalenie skargi w całości argumentując, iż w jej ocenie skarga jest całkowicie bezzasadna. Sprawa toczy się przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym we Wrocławiu. W powyższej sprawie został wydany wyrok oddalający skargę w całości. Wyrok jest prawomocny.

Postępowanie administracyjne i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.

Wyrokiem z dnia 7 maja 2015 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu uchylił decyzję Wojewody Dolnośląskiego nr o-664/14 z dnia 10 listopada 2014 r. uchylającą decyzję Prezydenta Miasta Wrocławia nr 43/2014 z dnia 12 września 2014 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia Rafin sp. z o.o. pozwolenia na budowę budynku biurowego z częścią usługowo-handlową w paterze i garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Zaułek Wolski 5a we Wrocławiu. Zdaniem WSA w przedmiotowej sprawie nie doszło do naruszenia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyrok WSA został zaskarżony przez spółkę i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k., która w dniu 17 lipca 2015 r. wniosła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. W skardze kasacyjnej i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania WSA, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz rozpoznanie merytoryczne skargi kasacyjnej, w sytuacji ustalenia przez NSA, ze nie doszło przy wydaniu zaskarżonego wyroku do naruszeń przepisów postępowania, które mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a zachodzi jedynie naruszenie prawa materialnego. Na Datę Prospektu spółka i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.

Sprawa z powództwa BGK Nieruchomości S.A.

W dniu 23 listopada 2015 r. spółka BGK Nieruchomości S.A. („Powódka") wniosła przeciwko spółce i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. („Pozwana") powództwo o zapłatę kwoty 242.463,75 PLN, wraz z odsetkami, z tytułu kary umownej wynikającej z listu intencyjnego z dnia 6 maja 2014 r. (zmienionego późniejszymi aneksami), oraz z tytułu szkody poniesionej przez Powódkę w związku z nie zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 91 („Nieruchomość") w uzgodnionym przez strony terminie. Powódka podniosła, iż mimo ustalenia pomiędzy stronami daty podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży Nieruchomości na dzień 22 grudnia 2014 r. Pozwana nie stawiła się u notariusza. W ocenie Pozwanej duże rozbieżności w stanowiskach stron co do istotnych postanowień umowy, niezgodności zaproponowanej konstrukcji umowy przedwstępnej z treścią listu intencyjnego oraz nie spełnienie jednego z warunków określonych listem intencyjnym uniemożliwiało zawarcie umowy w zaproponowanym brzmieniu. W dniu 30 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu, X Wydział Gospodarczy wydał nakaz zapłaty żądanej przez Powódkę kwoty 242.463,75 PLN wraz z odsetkami oraz kwoty 10.248 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Nakaz został doręczony Pozwanej w dniu 8 grudnia 2015 r. Pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym będzie wnosiła o oddalenie powództwa w całości. Strony zostały przez Sąd skierowane do mediacji. Pozwana spółka nie wyraziła zgody na jej przeprowadzenie informując o tym Sąd oraz mediatora. Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 24 maja 2016r.

Pracownicy

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat liczby pracowników Grupy zatrudnionych na podstawie umowy o pracę (w pełnym lub niepełnym wymiarze czasu pracy) na daty w niej wskazane.

	Na dzień 31 grudnia			Na dzień 30 czerwca 2015 r.	Na dzień 31 grudnia 2015 r.
	2014 r.	2013 r.	2012 r.		
Spółka	-	-	-	-	18
Spółki zależne:					
KPB sp. z o.o.	-	1	-	4	6

	Na dzień 31 grudnia			Na dzień 30 czerwca 2015 r.	Na dzień 31 grudnia 2015 r.
	2014 r.	2013 r.	2012 r.		
i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A.	-	-	-	-	-
i2 Grupa sp. z o.o.	14	-	-	16	1
Chamielec Architekci sp. z o.o.	11	-	-	16	17
Concept sp. z o.o.	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o.	1	3	2	2	2
i2 Finanse sp. z o.o.	3	-	-	5	5
i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	-	-	-	-	
i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	-	-	-	-	-
Razem	**29**	**4**	**2**	**43**	**49**

Źródło: Spółka

Od dnia 31 grudnia 2015 r. do Daty Prospektu nie zaszły żadne istotne zmiany w liczbie pracowników Grupy zatrudnionych na podstawie umowy o pracę (w pełnym lub niepełnym wymiarze czasu pracy).

Grupa zatrudnia pracowników na umowę o pracę, a także zleca wykonywanie czynności na podstawie umów-zleceń, umów o dzieło i umów o świadczenie usług oraz na podstawie powołania. Grupa, w ostatnim roku obrotowych, zatrudniała 1 pracownika chronionego (w związku z uprawnieniami rodzicielskimi).W ostatnim roku obrotowym Grupa nie zatrudniała pracowników czasowych.

W Grupie nie miały miejsca zwolnienia grupowe ani przejęcia pracowników w rozumieniu art. 23^1 Kodeksu Pracy.

Spółka nie przetwarza danych osobowych objętych ochroną, w związku z czym nie zarejestrowała takiego zbioru w rejestrze prowadzonym przez Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych. Zgodnie z przyjętą w Grupie polityką, każda Spółka Zależna, która realizuje inwestycje deweloperskie, rejestruje i prowadzi zbiór danych osobowych w rejestrze prowadzonym przez Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych we własnym zakresie.

Związki zawodowe, układy zbiorowe, regulamin pracy, regulamin wynagradzania oraz zakładowy system świadczeń socjalnych

Na Datę Prospektu w Spółce ani w żadnej Spółce Zależnej nie działały żadne związki zawodowe oraz nie obowiązywały układy zbiorowe pracy.

W Grupie, za wyjątkiem spółki i2 Grupa sp. z o.o., w której obowiązuje regulamin wynagradzania i regulamin pracy z dnia 1 września 2014 r., nie obowiązują regulaminy pracy ani regulaminy wynagradzania.

Na Datę Prospektu Spółka nie utworzyła rezerw na świadczenia emerytalne i podobne.

Na Datę Prospektu w Spółce ani w żadnej Spółce Zależnej nie utworzono Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

Uczestnictwo pracowników w kapitale zakładowym Spółki

Na Datę Prospektu nie istnieją żadne ustalenia co do uczestnictwa pracowników w kapitale zakładowym Grupy. Ponadto w Spółce nie został ustanowiony program motywacyjny, który przyznawałby akcje Emitenta pracownikom Grupy.

OTOCZENIE RYNKOWE

Wprowadzenie

Grupa prowadzi działalność na lokalnym rynku deweloperskim oraz budowlanym (jako generalny wykonawca) oraz zajmuje się przygotowywaniem projektów architektonicznych, sprzedażą, przygotowywaniem projektów wnętrz oraz ich aranżacji i administrowaniem nieruchomościami. Do segmentów działalności Grupy należą: nieruchomości mieszkaniowe w standardzie premium oraz nieruchomości komercyjne.

Działalność oraz perspektywy rozwoju Grupy są silnie uzależnione od koniunktury gospodarczej w Polsce. Do czynników makroekonomicznych mających wpływ na stan rynku deweloperskiego oraz na działalność i rozwój Emitenta można zaliczyć: tempo wzrostu PKB, poziom stóp procentowych, poziom inflacji, stopę bezrobocia, politykę monetarną i fiskalna państwa, wzrost realnych wynagrodzeń, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań, poziom inwestycji przedsiębiorstw, dostępność kredytów, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego.

Sytuacja makroekonomiczna

Gospodarka Polski pod względem wielkości PKB jest największą gospodarką w regionie Europy Środkowo-Wschodniej oraz jedną z najszybciej rozwijających się gospodarek Unii Europejskiej.

Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne dla polskiej gospodarki za lata 2011-2014

	2011	2012	2013	2014	2015P	2016P
PKB (r/r, %)	4,8	1,8	1,7	3,3	3,4	3,3
Stopa bezrobocia (na koniec okresu, %)	12,5	13,4	13,4	11,5	8,2	7,9
CPI (r/r, średnia)	4,3	3,7	0,9	0,0	-0,5	0,9
Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia realnego brutto (r/r, %)	1,4	0,1	2,8	3,4	3,6	4,7
Stopa referencyjna NBP (na koniec okresu, %)	4,50	4,25	2,50	2,0	-	-

Źródło: GUS, NBP

W 2011 r. tempo wzrostu gospodarczego Polski wzrosło o 4,8% r/r, a następnie w 2012 r. zmalało do poziomu 1,8% r/r, co wynikało głównie z niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych polskiej gospodarki, między innymi trudną sytuacją gospodarczą w Unii Europejskiej oraz problemem z obsługą zadłużenia w krajach peryferyjnych (Grecja, Portugalia, Hiszpania i Włochy). W tym okresie odnotowano również spadek inflacji o 0,6 p.p. z poziomu 4,3% r/r w 2011 r. do 3,7% r/r w 2012 r. W celu pobudzenia wzrostu gospodarczego i przy spadającej inflacji, w listopadzie oraz w grudniu 2012 r. RPP dwukrotnie obniżyła stopy procentowe. Na koniec 2012 r. stopa referencyjna NBP wyniosła 4,25%. W 2013 r. tempo wzrostu PKB kształtowało się na poziomie 1,6% r/r i pomimo jego spowolnienia w porównaniu z rokiem poprzednim, polska gospodarka według Eurostatu była szóstą najszybciej rozwijającą się gospodarką w Unii Europejskiej, wyprzedzając w rankingu takie kraje jak Francja (0,2% r/r), Niemcy (0,4% r/r) oraz Wielka Brytania (1,7%). W 2013 r. zanotowano również silny spadek inflacji o 2,8 p.p. do poziomu 0,9%, co skłoniło Radę Polityki Pieniężnej do kolejnego, stopniowego obniżania stóp procentowych, aż na koniec 2013 r. referencyjna stopa NBP wyniosła 2,5%. W 2014 r. tempo wzrostu gospodarczego w Polsce przyspieszyło i wzrosło o 3,3% r/r, na co wpływ miały takie czynniki jak stabilna sytuacja polityczna i prawna kraju, wysoki poziom eksportu oraz zwiększający się popyt krajowy, zarówno konsumpcja, jak i inwestycje. Wzrostowi dynamiki PKB w 2014 r. towarzyszył dalszy spadek inflacji do średniego poziomu 0%. RPP dokonała kolejnych obniżek stóp procentowych, na koniec 2014 r. referencyjna stopa NBP wynosiła 2,5%, natomiast 5 marca 2015 r. została obniżona do poziomu 1,5%.

Istotny wpływ na kondycję gospodarczą kraju będzie miała również sytuacja na rynku pracy. Stopa bezrobocia w 2014 r. wyniosła 11,5%, co oznacza spadek o 1,9 p.p. w stosunku do roku 2013 r. Wzrost gospodarczy w tym okresie i polepszanie sytuacji na rynku pracy zaowocowała nieznaczną poprawą tempa wzrostu wynagrodzeń, która w 2014 r. wyniosła 3,4% w stosunku do 2,5% w 2013 r.

Eurostat przewiduje (na dzień 5 lutego 2015 r.) wzrost realnego PKB dla Polski w 2015 r. i 2016 r. odpowiednio na poziomie 3,2% oraz 3,4%, przy deflacji w 2015 r. na poziomie -0,2% oraz wzrostu dynamiki cen do poziomu 1,4% w 2016 r. Natomiast według szacunków NBP tempo wzrostu gospodarczego w Polsce w latach 2015-2016

wyniesie odpowiednio 3,4% oraz 3,3%. Do głównych czynników napędzających gospodarkę Polski według NBP będą rosnące wydatki konsumpcyjne i inwestycyjne sektora prywatnego, przy ujemnym eksporcie netto, związanym z wysokim popytem wewnętrznym. Ponadto NBP prognozuje deflację przez większość 2015 r. (na średnim poziomie -0,5%), a w kolejnych latach dodatnią dynamikę cen (w 2016 r. na poziomie 0,9%), jednak znacznie poniżej celu inflacyjnego.

Oprócz sytuacji gospodarczej wpływ na rozwój branży deweloperskiej i budowlanej mają również inne czynniki społeczno-ekonomiczne, takie jak:

- Przyrost naturalny i wielkość populacji – współczynnik przyrostu naturalnego w 2014 r. był dodatni (według danych GUS wynosił 0,1‰ w porównaniu z -0,5‰ w 2013 r.);
- Zmiana stylu życia Polaków związana z tendencją do przenoszenia się z osiedli wybudowanych w latach 70-tych i 80-tych do nowych mieszkań o wyższym standardzie;
- Dążenie młodych osób do posiadania własnego mieszkania;
- Ogólna tendencja migracji ludności do miast (60% populacji społeczeństwa polskiego migruje do aglomeracji miejskich);
- Niedoinwestowanie tego segmentu gospodarki wynikające z historycznych uwarunkowań ekonomiczno-politycznych;
- Implementacja programów wsparcia socjalnego dla osób o niższych zarobkach – planowane programy rządowe: Mieszkanie dla młodych oraz Fundusz mieszkań na wynajem;

Rynek budowlano - montażowy

Głównym wskaźnikiem opisującym polski rynek budowlany jest produkcja budowlano – montażowa, obejmująca roboty o charakterze inwestycyjnym i remontowym.

Dynamika produkcji przemysłowej i budowlano-montażowej w rzeczywistym czasie pracy (w cenach stałych) w maju 2015 r.

Wyszczególnienie	V	I-V		V
	miesiąc poprzedni = 100	analogiczny okres ub. roku = 100		przeciętna miesięczna 2010 = 100
Przedsiębiorstwa przemysłowe	98,7	102,8	104,1	115,5
Przedsiębiorstwa budowlane	106,4	101,3	102,9	94,2

Źródło: Publikacja GUS „Dynamika produkcji przemysłowej i budowlano – montażowej w maju 2015 r."

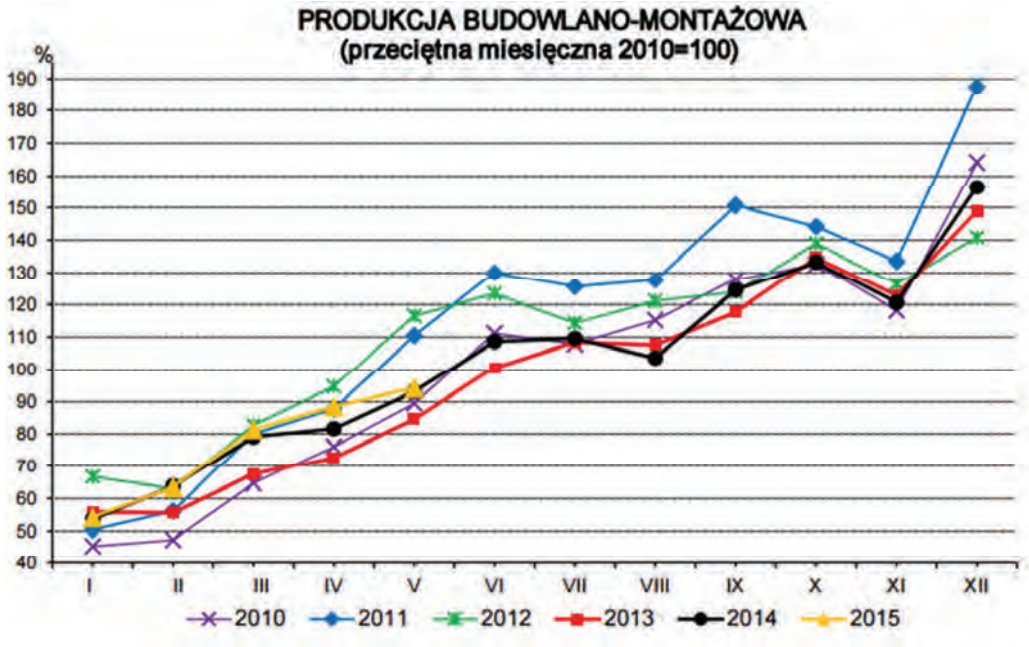
Według danych GUS, produkcja budowlano-montażowa zrealizowana na terenie Polski przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób była w maju 2015 r. o 6,4% wyższa w porównaniu z poprzednim miesiącem oraz o 1,3% wyższa niż w maju ubiegłego roku. Po wyeliminowaniu wpływu czynników o charakterze sezonowym, produkcja budowlano-montażowa ukształtowała się w tym okresie na poziomie o 4,8% niższym w porównaniu z poprzednim miesiącem oraz o 4,8% niższym niż w maju ubiegłego roku.

Wzrost produkcji zrealizowanej w maju 2015 r. w stosunku do analogicznego okresu w ubiegłym roku odnotowano w jednostkach wykonujących głównie roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (o 7,3%) oraz w podmiotach, których podstawowym rodzajem działalności są roboty budowlane specjalistyczne (o 5,2%). Natomiast spadek produkcji w maju 2015 r. w porównaniu do maju ubiegłego roku wystąpił w jednostkach specjalizujących się we wznoszeniu budynków (o 7,2%).

Wzrost produkcji w porównaniu z kwietniem bieżącego roku zanotowano w przedsiębiorstwach zajmujących się robotami budowlanymi specjalistycznymi (o 19,9%) oraz w jednostkach specjalizujących się we wznoszeniu budynków (o 4,3%). Natomiast spadek produkcji w analizowanym okresie odnotowano w jednostkach, których podstawowym rodzajem działalności jest wykonywanie obiektów inżynierii lądowej i wodnej (o 0,4%).

Poniżej przedstawiono wykres obrazujący kształtowanie się dynamiki produkcji budowlano-montażowej w porównaniu z przeciętnym miesięcznym poziomem w 2010 r.

Dynamika produkcji budowlano-montażowej w latach 2010- maj 2015 (w %)

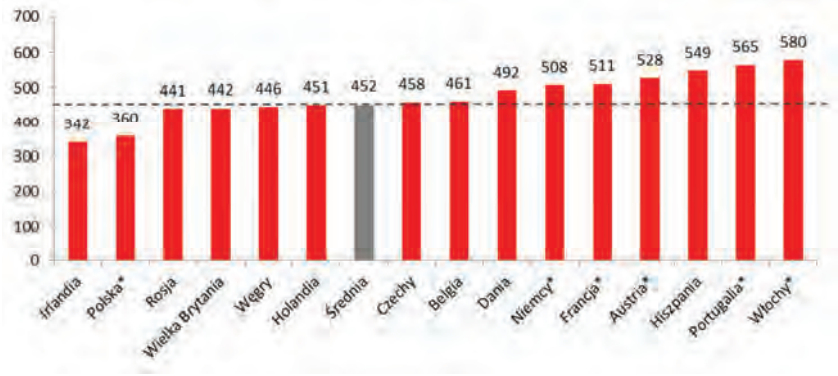


Źródło: Publikacja GUS „Dynamika produkcji przemysłowej i budowlano – montażowej w maju 2015 r."

Rynek mieszkaniowy

W Polsce występuje niedopasowanie popytu i podaży na rynku mieszkaniowym. Nierównowagę na rynku mieszkaniowym potwierdza niska liczba mieszkań przypadająca na 1.000 mieszkańców, która odbiega od poziomu wskaźnika dla pozostałych krajów Europy Zachodniej i Centralnej. Średni wskaźnik zasobów mieszkaniowych przypadający na 1.000 osób dla krajów analizowanych w raporcie Delloite osiągnął poziom 452 mieszkań. Największe zasoby mieszkaniowe w 2014 r. odnotowano we Włoszech (580 mieszkań na 1.000 osób), w Portugali (565) oraz w Hiszpanii (549). Natomiast najmniej mieszkań na 1.000 mieszkańców przypadło w Irlandii (342) oraz w Polsce (360), co oznacza 20% poniżej średniej. Tak znacząca różnica wskazuje na możliwość utrzymania się przewagi popytu nad podażą w Polsce w najbliższych kilku latach.

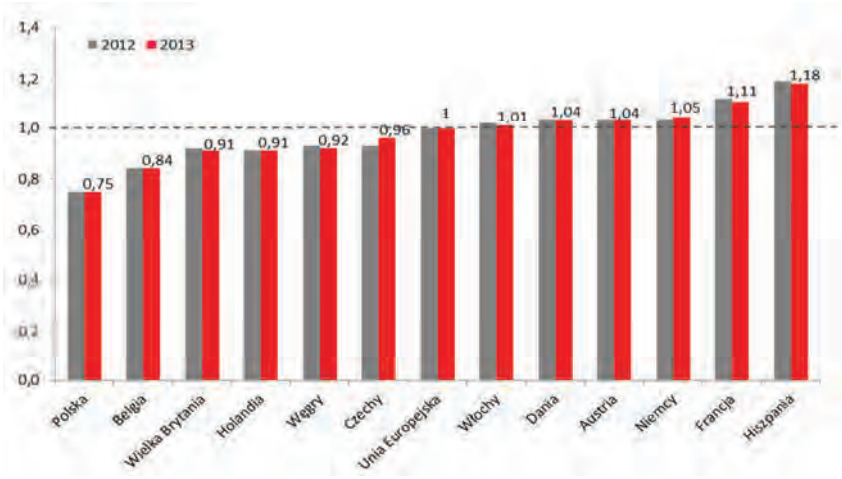
Zasoby mieszkaniowe na 1.000 mieszkańców w 2014 r.



Źródło: Delloite, "Property Index. Overview of European Residential Markets"Czerwiec 2014

** Dane za 2013 r.*

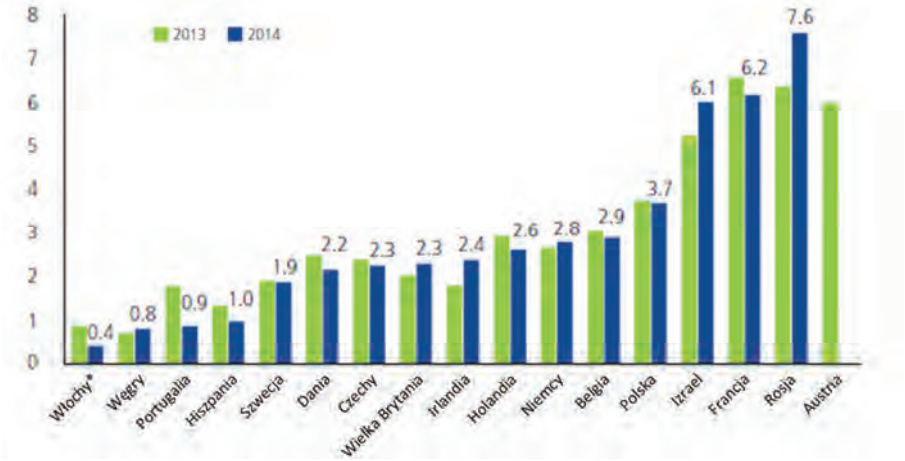
Wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców dla średniej UE=1



Źródło: Delloite, "Property Index Overview of European Residential Markets European housing 2013"

Według raportu Delloite, średnia liczba oddanych do użytku nowych mieszkań przypadających na 1.000 mieszkańców wśród badanych krajów zwiększyła się z 2,5 w 2013 r. do prawie 3 w 2014 r. W 2014 r. najwięcej inwestycji odnotowano w Rosji (7,6 mieszkań oddanych do użytku w przeliczeniu na 1.000 mieszkańców). Natomiast wśród krajów Unii Europejskiej liderem pod tym względem była Francja (6,2 mieszkań na 1.000 osób). Polska z wynikiem 3,7 nowych mieszkań wprowadzonych na rynek na 1.000 obywateli, podobnie jak Izrael (6,1) znalazły się powyżej średniej. Najmniej oddano mieszkań do użytkowania na Węgrzech (0,8 mieszkania) oraz w Portugalii (0,9 mieszkania).

Ilość oddanych nowych mieszkań do użytku w przeliczeniu na 1.000 mieszkańców

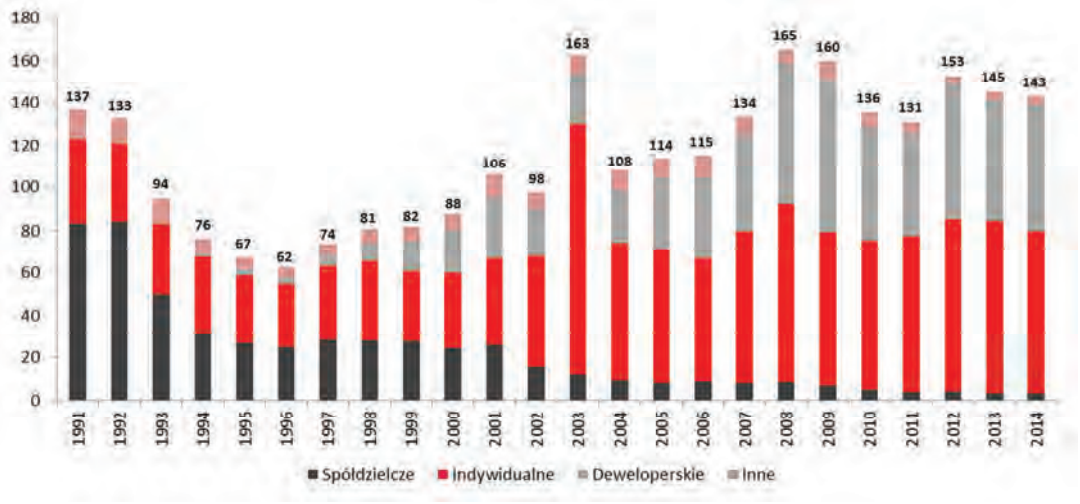


Źródło: Delloite, "Property Index. Overview of European Residential Markets"Czerwiec 2014

** Dane za IH 2014 r.*

W minionych latach rekordowym pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania był rok 2008, kiedy wprowadzono na rynek około 165 tys. mieszkań. Od tego momentu liczba oddanych inwestycji systematycznie spadała, a w roku 2011 osiągnęła poziom 131 tys. mieszkań. Podaż nowych nieruchomości wzrosła dopiero w 2012 roku osiągając 153 tys. mieszkań i w kolejnych latach (2013-2014) spadła do zbliżonych poziomów odpowiednio 145 tys. oraz 143 tys. mieszkań.

Mieszkania oddane do użytkowania według struktury własnościowej w latach 1991-2014 (w tys.)



Źródło: GUS

Na przestrzeni lat w strukturze oddawanych mieszkań można dostrzec zasadniczą zmianę. Od początku lat 90-tych, systematycznie zmniejsza się liczba oddawanych mieszkań spółdzielczych. Ich miejsce zaczęły zastępować nieruchomości deweloperskie. W 2009 r. po raz pierwszy liczba oddanych mieszkań deweloperskich była wyższa od mieszkań budowanych w ramach budownictwa indywidualnego. W wyniku załamania koniunktury, w kolejnych latach dominującą grupą w strukturze mieszkań oddanych do użytkowania były jednak mieszkania indywidualne, realizowane przez osoby fizyczne (prowadzące i nie prowadzące działalność gospodarczą), fundacje, kościoły i związki wyznaniowe z przeznaczeniem na użytek własny inwestora lub na sprzedaż lub wynajem, które w 2014 r. stanowiły 61% wszystkich mieszkań.

Według danych GUS w 2014 r. oddano do użytkowania 143.235 mieszkań, tj. o 1.901 (o 1,3%) mniej niż w 2013 r. Spadek liczby mieszkań, w stosunku do 2013 r., odnotowano w budownictwie indywidualnym (o 5.077), komunalnym (o 37) oraz spółdzielczym (o 3). Więcej mieszkań oddano do użytkowania w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 2.658), społecznym czynszowym (o 410) oraz zakładowym (o 148).

W latach 2012-2014 największy udział w strukturze mieszkań oddanych do użytkowania posiadało budownictwo indywidualne (wahający się od 53% do 56%) oraz mieszkania w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (wahający się od 39% do 42%). W 2014 r. w porównaniu z 2013 r. w strukturze mieszkań oddanych do użytkowania zwiększył się udział mieszkań realizowanych w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 2,4 p.p.), społecznym czynszowym (o 0,3 p. p.) i zakładowym (o 0,1 p. proc.), natomiast zmniejszył się udział budownictwa indywidualnego (o 2,8 p. proc.). W 2014 r. udział budownictwa spółdzielczego i komunalnego nie zmienił się w stosunku do 2013 r. i wyniósł odpowiednio 2,4% oraz 1,5%.

Ilość mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa w latach 2012-2014

Formy budownictwa	Liczba mieszkań			Struktura (w %)		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Indywidualne	81 050	81 302	76 151	53%	56%	53%
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	63 586	56 599	59 105	42%	39%	41%
Spółdzielcze	4 194	3 507	3 490	3%	2%	2%
Społeczne czynszowe	1 146	1 308	1 718	1%	1%	1%
Komunalne	2 389	2 230	2 181	2%	2%	2%
Zakładowe	539	442	590	0%	0%	0%
Ogółem	**152 904**	**145 388**	**143 235**	**100%**	**100%**	**100%**

Źródło: GUS, Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2014 r., 2013 r., 2012 r.

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w 2014 r. wyniosła 14.444 tys. m^2 i była o 747 tys. m^2 niższa niż w roku ubiegłym. Największy spadek powierzchni oddanej do użytkowania zanotowało budownictwo indywidualne (o 849 tys. m^2), a nieznaczny wzrost budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (o 77 m^2). Natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania oddanego do użytkowania w 2014 r. wyniosła 100,8 m^2 i była o 3,8 m^2 mniejsza w stosunku do 2013 r. W budownictwie indywidualnym wyniosła ona 137,9 m2 a w budownictwie spółdzielczym 57,0 m^2 (odpowiednio o 1,8 m^2 i o 1,1 m^2 mniej niż w 2013 r.).

Powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa w latach 2012-2014

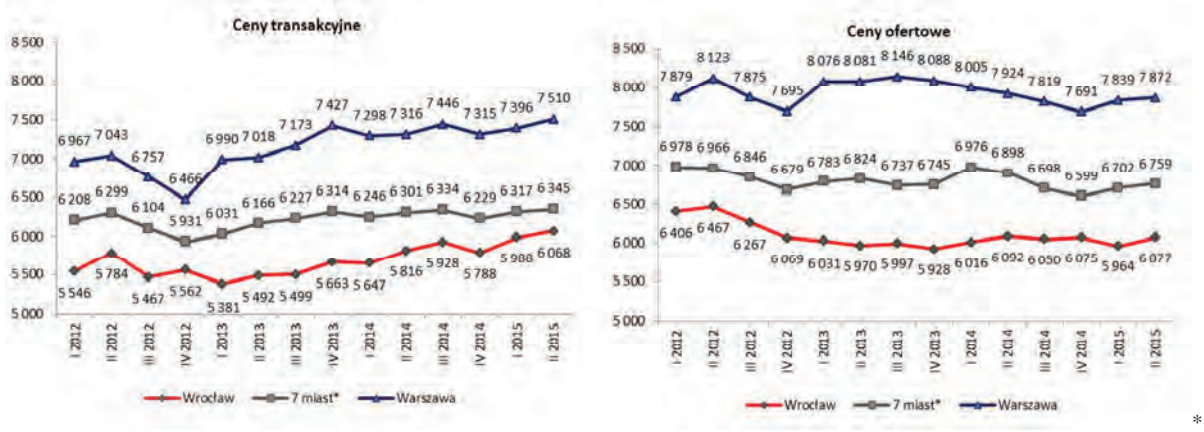
Formy budownictwa	Powierzchnia użytkowa (w tys. m^2)			Średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (w m^2)		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Indywidualne	11 257	11 353	10 505	139	140	138
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	3 955	3 446	3 523	62	61	60
Spółdzielcze	245	203	199	58	58	57
Społeczne czynszowe	58	64	87	51	49	51
Komunalne	102	94	94	43	42	43
Zakładowe	33	31	36	61	70	61
Ogółem	**15 651**	**15 191**	**14 444**	**112**	**105**	**101**

Źródło: GUS, Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2014 r., 2013 r., 2012 r.

Wpływ na obecny i przyszły poziom sprzedaży mieszkań ma stopień dopasowania popytu i podaży w poszczególnych segmentach. Większość mieszkań dostępnych do sprzedaży w ukończonych projektach charakteryzuje się dużą powierzchnią użytkową i wysoką ceną, przez co jest niedostępna dla większości potencjalnych nabywców. Z kolei nowa oferta w rozpoczynanych projektach obejmuje mieszkania zdecydowanie mniejsze, a ich jednostkowa cena jest lepiej dopasowana do obecnej zdolności kredytowej głównej grupy nabywców. Z tego też powodu w nowych projektach duży procent mieszkań sprzedawanych jest przed ukończeniem budowy. Tym niemniej, w segmencie lokali popularnych, o niewielkiej powierzchni użytkowej, zauważalna jest nadal nadwyżka popytu nad podażą. W segmencie apartamentów, zwłaszcza w przypadku lokali większych i o wysokiej cenie jednostkowej, podaż wciąż przewyższa popyt.

Wśród największych aglomeracji w Polsce można zauważyć ustabilizowanie się cen mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym – jest to wynik rosnącej liczby transakcji na rynku mieszkaniowym. Zmniejszyła się również liczba mieszkań oczekujących na sprzedaż oraz czas ich sprzedaży. We wszystkich analizowanych miastach w Polsce ceny na rynku pierwotnym są wyższe niż na rynku wtórnym.

W II kwartale 2015 r. na rynku pierwotnym średnia cena ofertowa 1 m^2 brutto w siedmiu największych aglomeracjach w Polce wyniosła 6.759 PLN, a średnia cena transakcyjna 1 m^2 kształtowała się na poziomie 6.345 PLN. We Wrocławiu, zarówno średnie ceny ofertowe jak i transakcyjne 1 m^2 na rynku pierwotnym rosły od początku 2014 r. i w IV kwartale ukształtowały się na odpowiednio na poziomie 6.075 PLN oraz 5.795 PLN. W I kwartale 2015 r. średnie ceny ofertowe 1 m^2 spadły do poziomu 5.964 PLN, a następnie w II kwartale wzrosły do poziomu 6.077 PLN. Natomiast ceny transakcyjne 1 m^2 w II kwartale 2015 r. wzrosły z poziomu 5.988 PLN w I kwartale do 6.068 PLN i były najwyższe od 2012 r. Kształtowanie się średnich cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań w wybranych polskich aglomeracjach na rynku pierwotnym (w PLN/1 m^2)



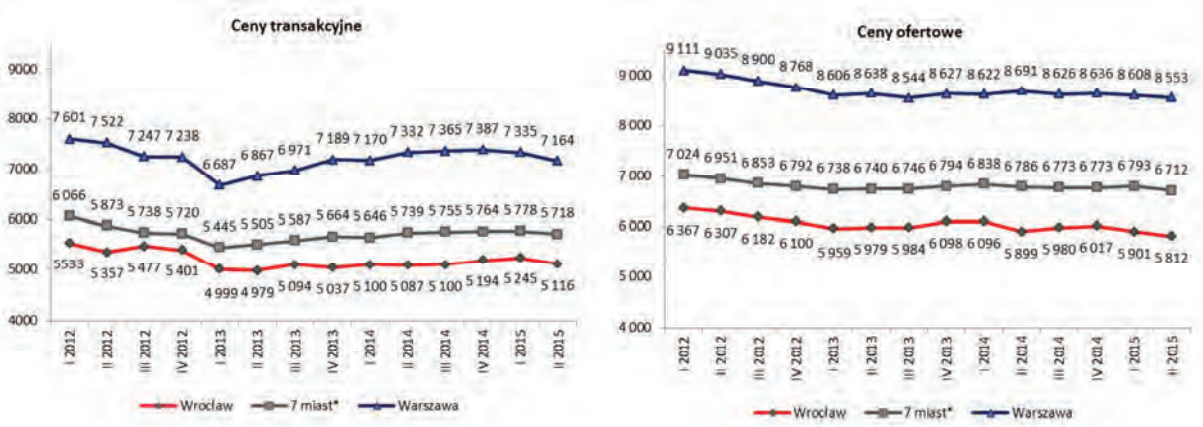
Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych

** Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław*

Na rynku wtórnym w II kwartale 2015 r. średnia cena ofertowa 1 m^2 brutto w siedmiu największych aglomeracjach wyniosła 6.712PLN, a transakcyjna 5.718 PLN. W 2014 r. zarówno na warszawskim, jak i wrocławskim rynku wtórnym dynamika wzrostu cen mieszkań kształtowała się na podobnym poziomie. W IV kwartale 2014 r. ceny transakcyjne 1 m^2 w Warszawie nieznacznie spadły, co było wynikiem sprzedaży większej liczby mieszkań spełniających wymagania programu dopłat Mieszkanie Dla Młodych.

Kształtowanie

Kształtowanie się średnich cen mieszkań w wybranych polskich aglomeracjach na rynku wtórnym (w PLN/1m^2)



Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych

** Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław*

Rynek kredytów hipotecznych

Od 2006 r. można zaobserwować stały przyrost czynnych umów o kredyt mieszkaniowy. Rok 2014 zakończył się liczbą 1,9 mln aktywnych pożyczek, co oznacza wzrost o 77,0 tys. sztuk, czyli o 4,2%. Według stanu na koniec 2014 r., łączna wartość zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła 350,3 mld PLN. Oznacza to wzrost całkowitego stanu zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych w polskich bankach w porównaniu do 2013 r. o 5,9%, czyli o 19,6 mld PLN. W pierwszym kwartale 2015 r. w porównaniu do poprzedniego kwartału przyrost czynnych umów kredytowych wyniósł 1,0%, co oznacza wzrost o 18,6 tys. sztuk. Na koniec marca 2015 r. całkowity stan zadłużenia wzrósł do poziomu 365,0 mld PLN, tj. o 4,2% w porównaniu do stanu na koniec 2014 r.

Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy (tys. oś prawa) i całkowity stan zadłużenia (mld PLN, oś lewa) w okresie od 2006 r. do I kwartału 2015 r.



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 4/2014

W latach 2010-2011, zarówno wartość jak i ilość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych kształtowały się na zbliżonym poziomie, a w następnych latach spadły (w 2012 r. w porównaniu z 2011 r. o ok. 10 mld PLN i 37 tys. szt.). Przyczyn tych zmian należy upatrywać w dwóch obszarach. Pierwszy dotyczy zakończonego programu rządowego wsparcia kredytów hipotecznych Rodzina na swoim, który wygasł wraz z końcem 2012 r. i był głównym motorem wspierającym popyt na rynku hipotek i nieruchomości deweloperskich. Spadek liczby nowo podpisanych umów kredytowych świadczy o oczekiwaniu kupujących na wsparcie ze strony nowych programów rządowych. Miejsce klientów wspomagających zakup nieruchomości kredytem (klienci nastawieni głównie na cele konsumpcyjne) zastąpili kupujący za gotówkę (co ma swoje odzwierciedlenie we wzroście liczby transakcji na rynku), szukający alternatywy alokacji kapitału dla niskooprocentowanych depozytów bankowych.

W 2014 roku pomimo spadku liczby nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w porównaniu do 2013 r. (o 1,6%, tj. o 2.779 mln PLN), ich wartość wzrosła (o 1%, tj. o 349 tys. PLN). Łącznie w 2014 r. zostało uruchomionych 174.087 nowych kredytów hipotecznych o wartości 36.824 mln PLN.

Wartość (mln PLN, oś lewa) i liczba (oś prawa) nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2010–2014

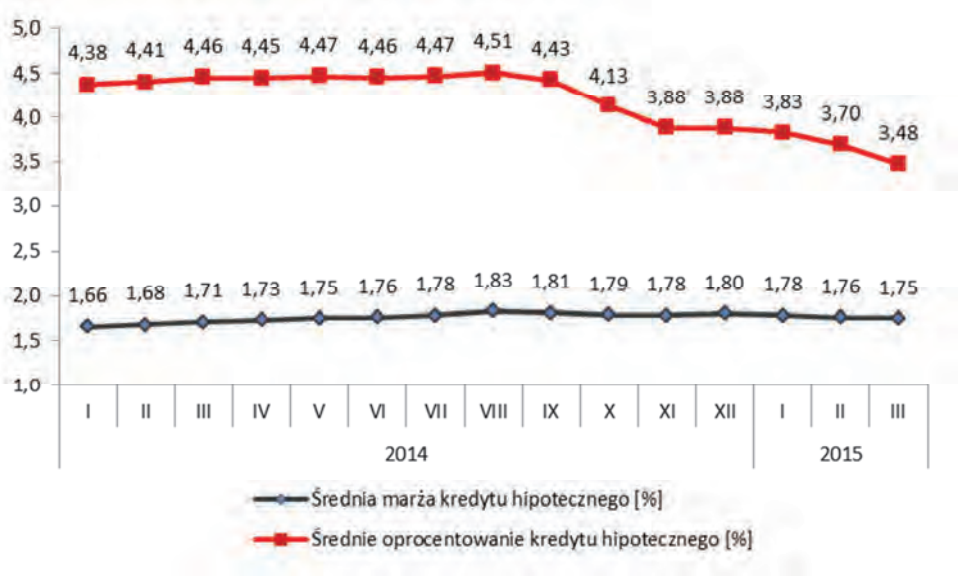


Źródło: Raport AMRON-SARFiN 1/2015

Czynnikiem stymulującym poprawę trendów na rynku kredytów hipotecznych są także koszty obsługi pożyczek. Rok 2014 na rynku hipotek charakteryzuje się rekordowo niskim oprocentowaniem pożyczek. Jest to efektem spadających stóp procentowych (9 października 2014 roku stopa referencyjna NBP została obniżona do poziomu 2,00%) oraz niskiej inflacji. W grudniu 2014 r. średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych w polskich złotych wynosiło 3,88% (tj. na takim samym poziomie jak rok wcześniej), przy średniej marży 1,8% (tj. o 0,02 p.p. więcej niż rok wcześniej). W pierwszym kwartale 2015 r. marże kredytowe w dalszym ciągu spadały w związku z dokonaniem przez Rade Polityki Pieniężnej w dniu 5 marca kolejnej obniżki stóp procentowych

(stopa referencyjna NBP została obniżona do poziomu 1,5% tj. o 0,5 p.p.). Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w marcu 2015 r. wyniosło 3,48% przy średniej marży wynoszącej 1,75%.

Średnia marża i średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – marzec 2015 r. (%)



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 1/2015

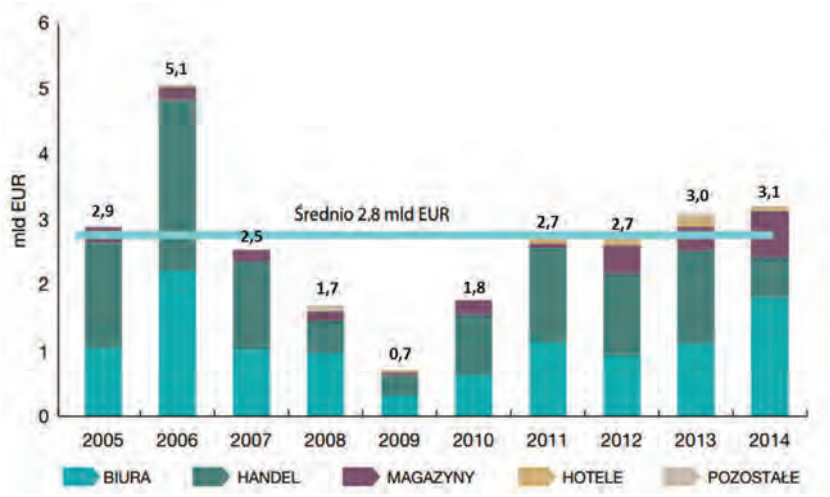
Rynek nieruchomości komercyjnych

Polska na rynku nieruchomości komercyjnych (powierzchni biurowych, handlowych, magazynowych i pozostałych) zanotowała piąty rok z rzędu trend wzrostowy. W 2014 r. wartość transakcji na tym rynku w Polsce wyniosła ok. 3.13 mld EUR (według Cushman & Wakefield). Na tle krajów z regionu Europy Środkowo-Wschodniej Polska jest liderem pod względem wolumenu transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych z udziałem 43%, zdecydowanie wyprzedzając Czechy (26% udziału) oraz Rumunię (15%).

Zainteresowanie inwestorów polskim rynkiem nie słabnie, jednak tempo wzrostu wolumenu transakcji w 2014 r. spadło w porównaniu z poprzednimi latami do 0,3%, na co wpływ miała kurcząca się podaż najlepszych aktywów, stanowiących dotychczas najchętniej kupowane nieruchomości. Największą dynamiką wzrostu charakteryzował się sektor nieruchomości przemysłowo-magazynowych, który nie tylko zanotował najwyższy wolumen transakcji w historii (740 mln EUR), ale również po raz pierwszy wyprzedził pod tym względem sektor handlowy. Zdecydowanie najwięcej transakcji zostało zawartych w sektorze powierzchni biurowych. Ich wartość w 2014 r. wyniosła 1,69 mld EUR, co stanowiło ponad 40% wzrost w porównaniu z rokiem 2013. Najwięcej transakcji odnotowano w Warszawie, ale wyraźnie wzrosło zainteresowanie inwestorów miastami regionalnymi.

Według prognoz Cushman & Wakefield, w 2015 r. zainteresowanie inwestorów polskim rynkiem nieruchomości komercyjnych będzie rosnąć i nabierać na sile, przede wszystkim ze względu na prognozowane ożywienie gospodarczej kraju oraz odpływu kapitału ze Wschodniej Europy z powodu eskalacji konfliktu ukraińskiego. Jednak warunkiem tego wzrostu będzie przede wszystkim wystarczająca podaż atrakcyjnych aktywów, które mogą być ograniczone, podobnie jak w 2014 r.

Wartość transakcji inwestycyjnych w Polsce w latach 2005-2014 (w mld EUR)

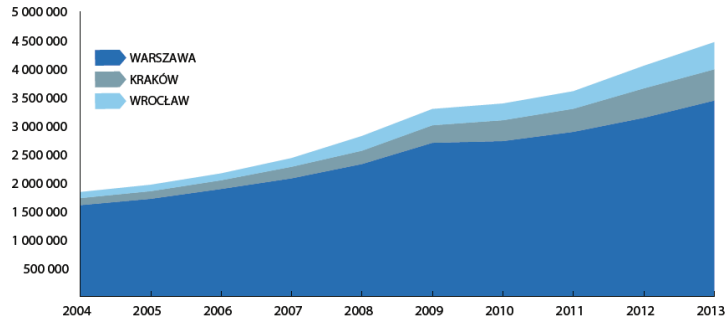


Źródło: Publikacja Cushman & Wakefield „Raport o rynku nieruchomości w Polsce, wiosna 2015"

Rynek nieruchomości biurowych

W ostatnim dziesięcioleciu polski rynek biurowy przeżywał okres intensywnego rozwoju, zarówno w mieście stołecznym, jak i w miastach regionalnych. Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w tym okresie powiększyły się ponad dwukrotnie (według Knight Frank z poziomu 2,7 mln m^2 w 2004 r. do 7,14 mln m^2 w 2014 r.). Jednocześnie podniosła się jakość realizowanych inwestycji komercyjnych, zmieniły się parametry techniczne projektów biurowych, znacząco wzrosła liczba zagranicznych podmiotów.

Powierzchnia biurowa na wynajem w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu w latach 2004-2013 (w m^2)



Źródło: Knight Frank, Polska na tle Europy rynek biurowy w ujęciu 10-letnim (Raport 2014)

Według Cushman & Wakefield w 2014 r. w sześciu głównych polskich miastach (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź) deweloperzy dostarczyli ponad 323.600 m^2 biur, tj. o 61.600 m^2 więcej niż rok wcześniej. Z analizowanych miast największym rynkiem wciąż pozostaje Kraków, gdzie znajduje się ponad 731.500 m^2 nowoczesnej powierzchni biurowej, a na drugim miejscu jest Wrocław z zasobami blisko 591.100 m^2. Większość rynków regionalnych wciąż stanowią zaledwie ok. 64% zasobów Warszawy. Łączna powierzchnia biurowa w miastach regionalnych w 2014 r. wyniosła 2.816.690 m^2.

Istniejące zasoby oraz podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych w latach 2013-2014 (w tys. m^2)

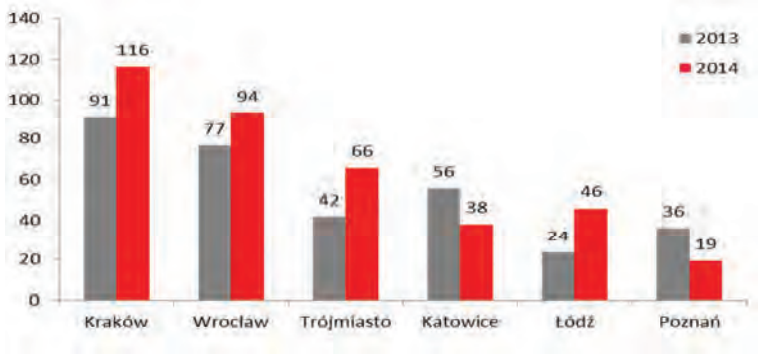
Powierzchnia biurowa	Istniejące zasoby		Podaż	
	2013	2014	2013	2014
Kraków	604	732	32	111
Wrocław	510	591	74	62
Trójmiasto	410	501	77	69
Katowice	300	365	30	56

Powierzchnia biurowa	Istniejące zasoby		Podaż	
	2013	2014	2013	2014
Poznań	291	328	23	24
Łódź	302	300	27	3

Źródło: Publikacja Cushman & Wakefield „Raport o rynku nieruchomości w Polsce, wiosna 2015"

Łącznie w miastach regionalnych w 2014 r. zostało podpisanych nowych umów najmu na 378.900 m^2 i był to wynik o blisko 16,5% lepszy niż rok wcześniej. Najwięcej umów podpisano w Krakowie i Wrocławiu – odpowiednio na 116.500 m^2 i 93.500 m^2. Największymi budynkami oddanymi do użytku w 2014 r. w miastach regionalnych są: Kapelanka 42 (29.900 m^2, Skanska, Kraków), Green Day (15.900 m^2, Skanska, Wrocław) i Centrum Biurowe Neptun (15.300 m^2, Hines, Gdańsk). Na ukończeniu pozostaje Poznań Business Garden (42.100 m^2, Vastint, Poznań), a w III kw. do użytku powinien zostać oddany Dominikański (37 400 m^2, Skanska, Wrocław).

Wolumen transakcji na biurowym rynku nieruchomości w miastach regionalnych w latach 2013-2014 (w tys. m2)

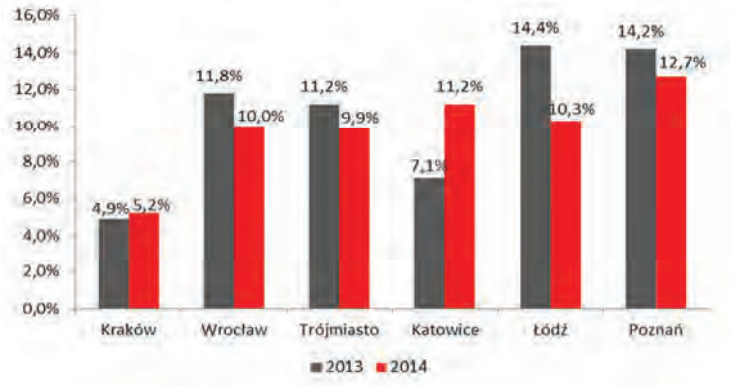


Źródło: Publikacja Cushman & Wakefield „Raport o rynku nieruchomości w Polsce, wiosna 2015"

Czynsze bazowe w najlepszych lokalizacjach pozostają stabilne i kształtują się w przedziale od 13 EUR/m^2/miesiąc w Łodzi do 15 EUR/m^2/miesiąc we Wrocławiu. Mediana czynszów dla najlepszych inwestycji w miastach regionalnych wynosi 14 EUR/m^2/miesiąc i do końca roku nie powinna ulec zmianie. Pozytywne prognozy ekonomiczne dla Polski na lata 2015-2016 i plany inwestycyjne deweloperów dobrze rokują rozwojowi regionalnych rynków nowoczesnej powierzchni biurowej.

Na koniec 2014 r. w głównych miastach regionalnych zostało niewynajętych ponad 250.000 m^2 powierzchni biurowej (11% zasobów). Najniższy współczynnik pustostanów był w Krakowie na poziomie 5,5%, co oznacza nieznaczny wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim. Natomiast najwyższy współczynnik pustostanów odnotowały rynki w Poznaniu i Katowicach na poziomie 14,7%. W 2015 r. w wyniku wysokiego poziomu planowanej nowej podaży można spodziewać się wzrostu pustostanów w większości regionalnych miast.

Średni współczynnik pustostanów na rynku nieruchomości biurowej w miastach regionalnych w latach 2013-2014 (w %)



Źródło: Publikacja Cushman & Wakefield „Raport o rynku nieruchomości w Polsce, wiosna 2015"

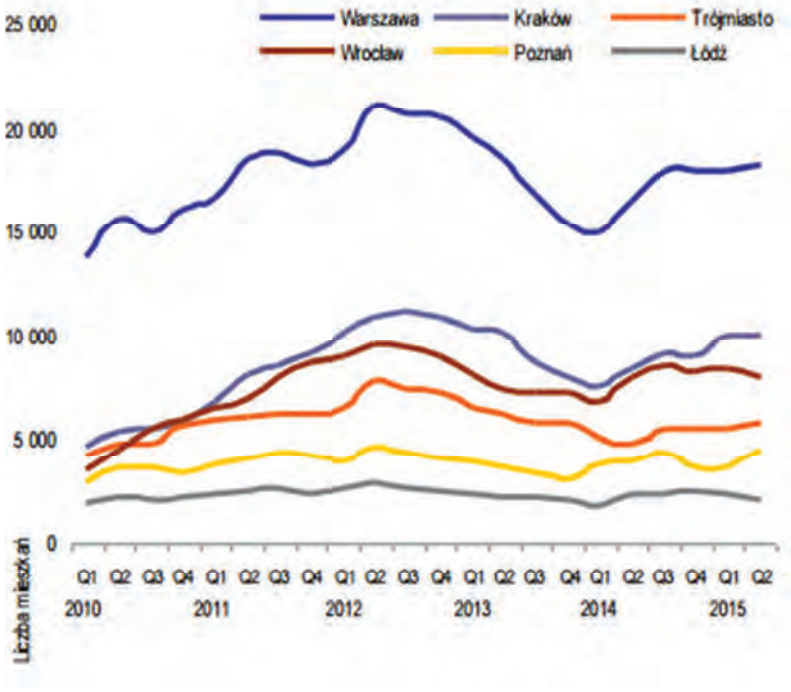
Rynek nieruchomości we Wrocławiu

Wrocławski rynek nieruchomości mieszkaniowych

Miasto Wrocław z liczbą ludności w wysokości 632 000 mieszkańców jest czwartym co do wielkości miastem w Polsce. Stopa bezrobocia we Wrocławiu na koniec stycznia 2015 roku wyniosła 4,3 %, a miasto pozostaje jednym z najprężniej rozwijających się ośrodków miejskich w kraju. Wrocław jest również jednym z największych centrum akademickich w Polsce. Dzięki zasobom wykształconych i doświadczonych pracowników oraz nowoczesnej i rozwiniętej infrastrukturze transportowej, obejmującej sieć dróg tranzytowych i lokalnych, rozwiniętą sieć kolejową i międzynarodowe lotnisko obsługujące regularny ruch pasażerski i towarowy, Wrocław i jego okolice stały się miejscem, gdzie firmy z Polski i zagranicy ulokowały swoje fabryki produkcyjne i ośrodki R&D oraz centra SSC (ang. Shared Services Centers, centra usług wspólnych) i BPO (ang. Business Process Outsourcing, centra outsourcingu procesów biznesowych).

Wrocławski rynek mieszkaniowy uznawany jest za jeden z najbardziej rozwiniętych rynków w Polsce. Będąc atrakcyjnym miejscem do pracy i rozwoju Wrocław przyciąga nowych mieszkańców, co powoduje, iż od kilku lat miasto znajduje się w pierwszej czwórce miast o najwyższej aktywności budownictwa mieszkaniowego. Według danych Polskiego Związku Firm Deweloperskich w 2014 roku deweloperzy wprowadzili do sprzedaży we Wrocławiu 7,2 tys. mieszkań, z czego nabywców znalazło 6,5 tys. lokali.

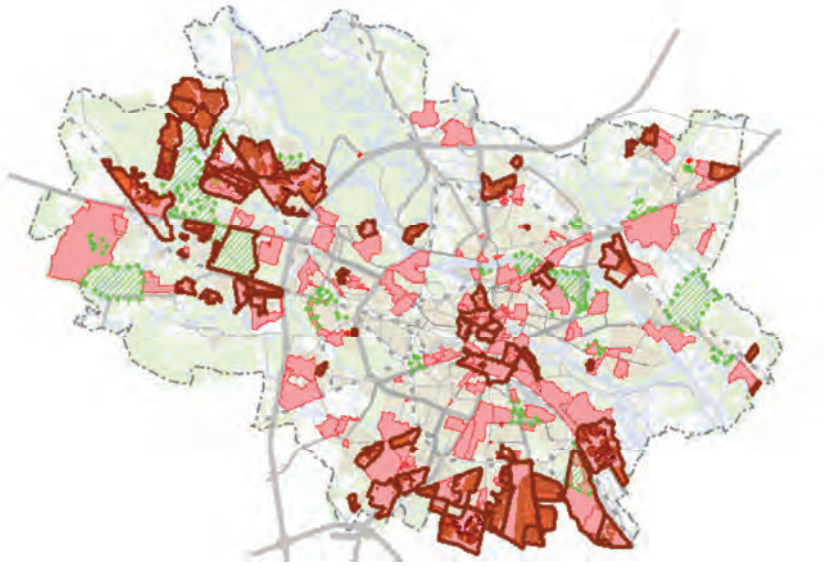
Liczba mieszkań w ofercie rynkowej na koniec kwartału w latach 2010- II kwartał 2015



Źródło: Reas, Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2015 r.

Po znaczącym spadku liczby mieszkań w ofercie rynkowej w głównych miastach Polski w latach 2012-2013, od początku 2014 r. można zaobserwować zmianę trendu i ich wzrost. Według Reas w II kwartale 2015 r. w sześciu aglomeracjach o największej skali obrotów na rynku pierwotnym (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź) do sprzedaży wprowadzono około 13,2 tys. mieszkań, o 17% więcej niż w poprzednim kwartale i o 6% mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. We Wrocławiu i w Łodzi oferta zmniejszyła są odpowiednio o 6% i 8,6 %. We Wrocławiu, spadek liczby lokali w ofercie poniżej poziomu 8 tys. był, pomimo znaczącej nowej podaży, efektem rekordowo wysokiej sprzedaży.

Poniżej przedstawiono koncentrację inwestycji mieszkaniowych we Wrocławiu



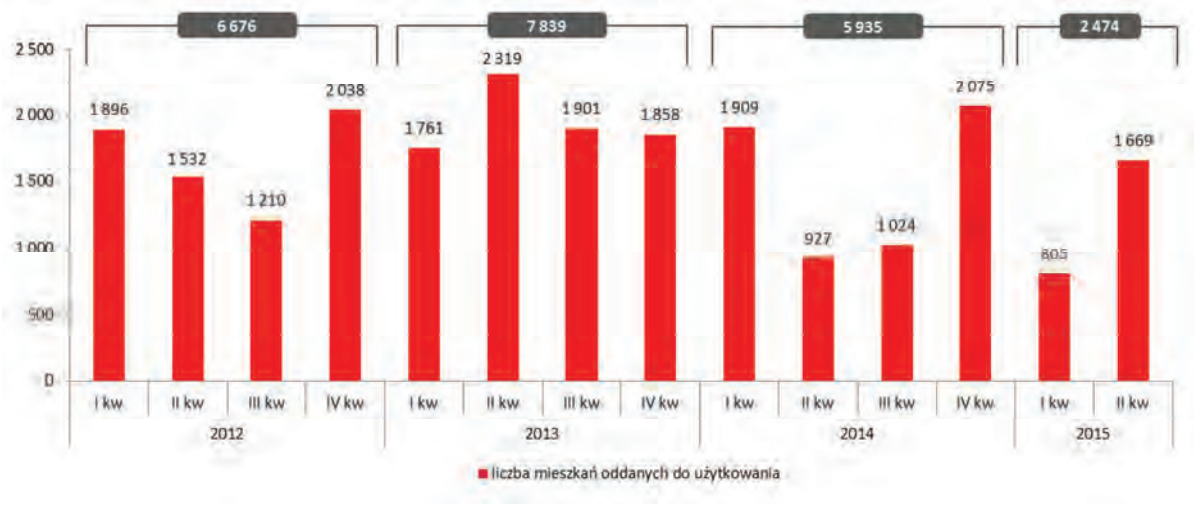
Źródło: Aglomeracja Wrocławska. Rynek nieruchomości - Kierunki i plany rozwoju, Invest in Wrocław, 23 kwietnia 2015

Rozkład inwestycji deweloperskich potwierdza obserwowane wśród potencjalnych nabywców tendencje. W centrum miasta realizowane są inwestycje wypełniające luki w zabudowie śródmiejskiej, często o charakterze prestiżowym, a mieszkania są nabywane zarówno w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, jak i w celach inwestycyjnych. Obszary południowe Wrocławia od wielu lat pozostają najatrakcyjniejszymi regionami lokalizacji inwestycji mieszkaniowych. Cechą charakterystyczną tego rejonu jest zabudowa w postaci kameralnych (często zamkniętych) osiedli wielorodzinnych oraz apartamentowych. Obszary zachodnie nadal są terenami rozwojowymi, gdzie ilość powstających inwestycji nie jest zbyt duża, jednak zauważalny jest zdecydowany wzrost liczby rozpoczynanych budów. Jeszcze do niedawna tereny te były zupełnie niedoceniane przez deweloperów, a tym samym nabywców.

Według danych GUS w pierwszym półroczu 2015 r. we Wrocławiu oddano do użytkowania 2 474 mieszkań, tj. o 12,8% mieszkań mniej w porównaniu do analogicznego okresu w 2014 r., przy czym 805 mieszkań oddano w pierwszym kwartale, a 1 699 w drugim. Najwięcej mieszkań przekazali inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem, tj. 2174 (w 2014 r. – 2008), co stanowiło 87,9% wszystkich oddanych mieszkań, a 12,1% stanowiły mieszkania przekazane przez inwestorów indywidualnych. Mieszkania oddane do użytkowania we Wrocławiu w pierwszym półroczu 2015 r. stanowiły 41,5% ogólnej liczby mieszkań przekazanych do użytkowania na obszarze województwa dolnośląskiego.

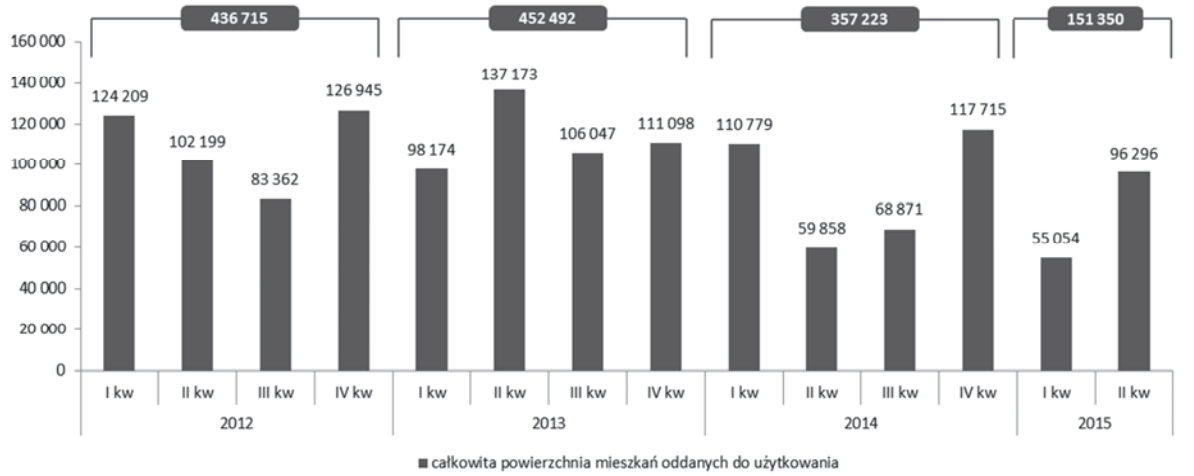
Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań, która została oddana do użytkowania we Wrocławiu w tym okresie wyniosła w sumie 151 350 m^2, przy czym średnia powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wyniosła 61,2 m^2 i była większa od powierzchni użytkowej mieszkania oddanego w I połowie 2014 r. o 1,0 m^2.

Liczba mieszkań do użytkowania we Wrocławiu w latach 2012- II kwartał 2015



Źródło: GUS, Sytuacja społeczno-gospodarcza Wrocławia

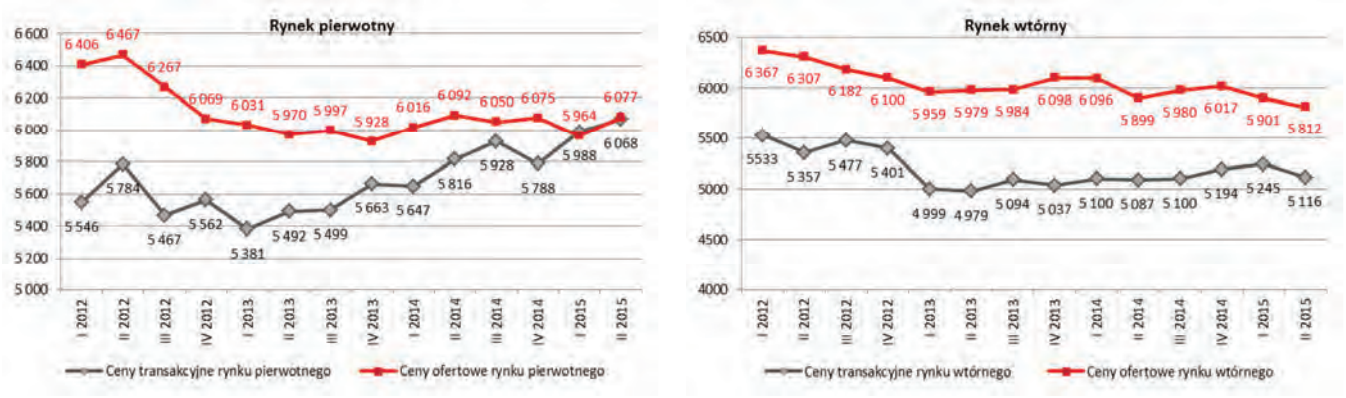
Całkowita powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania we Wrocławiu w latach 2012- II kwartał 2015 (w m^2)



Źródło: GUS, Sytuacja społeczno-gospodarcza Wrocławia

Od początku 2015 r. we Wrocławiu wydano pozwolenia na budowę 4 050 lokali mieszkalnych, przy czym w przeważającej liczbie były to mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (3 377) oraz mieszkania indywidualne (673). W okresie od stycznia do czerwca 2015 r. zgłoszono fakt rozpoczęcia budowy 3 721 mieszkań, których inwestorami są przede wszystkim budujący na sprzedaż lub wynajem (3583). W ramach budownictwa indywidualnego zostanie rozpoczętych 138 inwestycji.

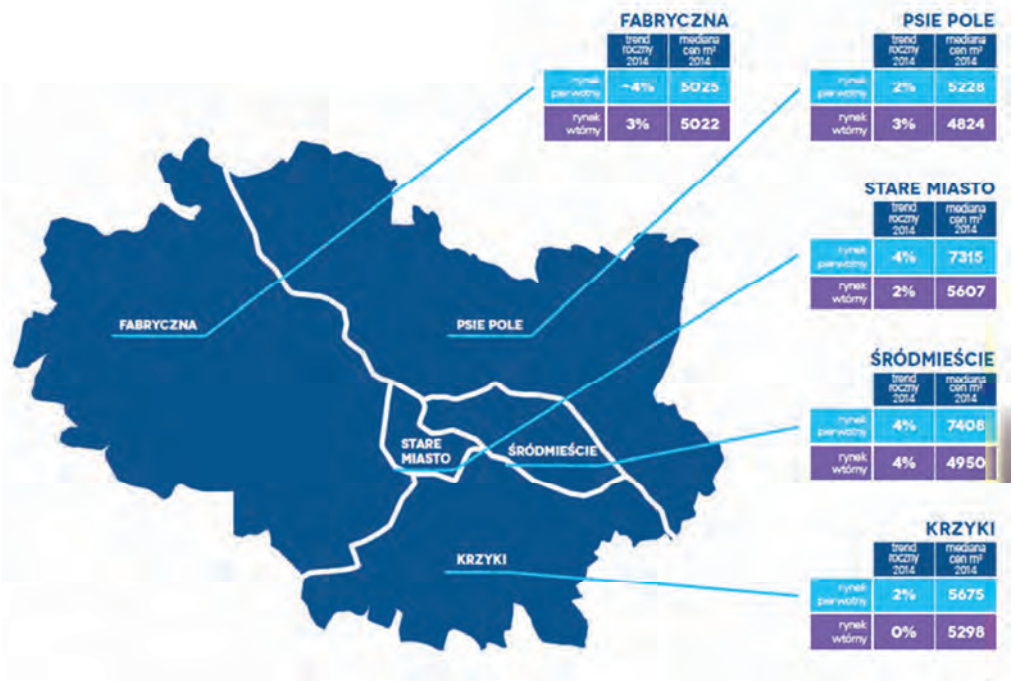
Kształtowanie się średnich cen mieszkań we Wrocławiu na rynku wtórnym i pierwotnym (w PLN/1m^2)



Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych

Średnie ceny transakcyjne mieszkań na wrocławskim rynku pierwotnym od 2012 r. rosły i osiągnęły poziom w II kwartale 2015 r.6 068 PLN/m^2. Natomiast średnie ceny ofertowe w I kwartale 2015 r. spadły do poziomu 5 964 PLN/m^2, a następnie w I kwartale wzrosły do 6 077 PLN/m^2. W II kwartale 2015 średnia transakcyjna cena mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu wyniosła 5 116 PLN/m^2, a średnia cena ofertowa kształtowała się na poziomie 5 812 PLN/m^2.

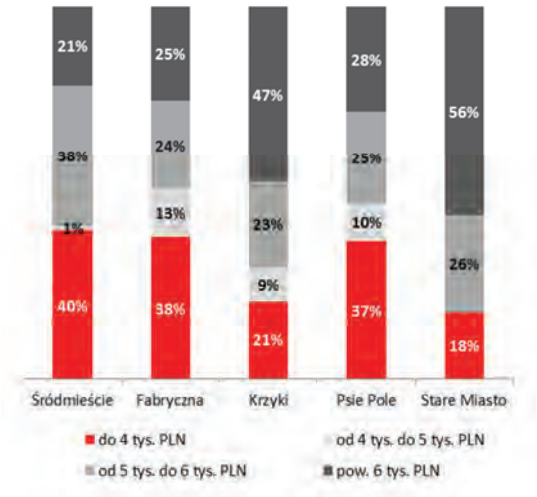
Poniżej przedstawiono mediany cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w podziale na poszczególne dzielnice Wrocławia



Źródło: Emmerson Evaluation, E-valuer index 2015, Analiza cen transakcyjnych i prognozy dla rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce – rynek pierwotny i wtórny

Według raportu Emmerson, w 2014 r. najwyższe ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu kształtowały się w dzielnicach: Śródmieście (mediana cen za 2014 r.: 7 408 PLN/m^2) oraz Stare Miasto (mediana cen za 2014 r.: 7 315 PLN/ m^2). W pozostałych dzielnicach mediana cen mieszkań na rynku pierwotnym nie przekraczała 6 000 PLN/ m^2.

Poniżej przedstawiamy rozkład cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym w podziale na poszczególne dzielnice Wrocławia (w PLN)



Źródło: Emmerson Evaluation, E-valuer index 2015, Analiza cen transakcyjnych i prognozy dla rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce – rynek pierwotny i wtórny

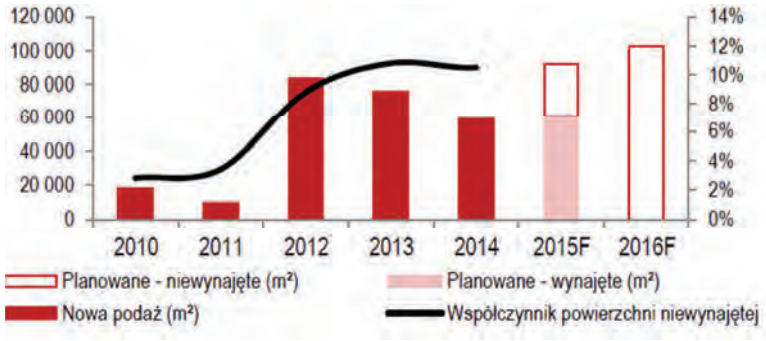
Według raportu Emmerson w 2014 r. we Wrocławiu najwięcej mieszkań oferowanych przez deweloperów znajdowało się w dzielnicach Fabryczna i Krzyki. Na tych obszarach nastąpił wyraźny wzrost popytu na nowe lokale, a podaż mieszkań najwyższa była na rynku wtórnym. Według Emmerson wysoki popyt jest zaspokajany przez dużą liczbę mieszkań znajdujących się w ofercie, dlatego też ceny w tych rejonach pozostaną na obecnym poziomie lub nieznacznie wzrosną. Ponadto w związku z programem „Mieszkanie dla Młodych", który aktywny jest głównie na obrzeżach miasta, limit w wysokości 5 112 zł/ m^2 wydaje się adekwatny do notowanych tam cen, dlatego we Wrocławiu nie przewidywane jest zjawisko „dostosowywania" cen mieszkań do limitu. Natomiast w centralnej i północnej (Psie Pole) części Wrocławia więcej transakcji jest zawieranych na rynku wtórnym. Ponadto w tych okolicach (Stare Miasto i Śródmieście) ceny na rynku pierwotnym są szczególnie wysokie.

Według Emmerson, przy stabilnym popycie ceny mieszkań we Wrocławiu powinny zachować poziom z ubiegłego roku na obrzeżach miasta. Natomiast w części centralnej może dojść do wzrostu cen. Należy jednak zwrócić uwagę na to, że na rynku pierwotnym dość znacząco wzrośnie podaż. W drugiej połowie 2015 r. oddanych zostanie kilka dużych inwestycji. Z danych GUS z 2014 r. o rozpoczętych budowach oraz wydanych pozwoleniach na budowę nowych mieszkań wynika, że w 2015 r. konkurencja wśród deweloperów wzrośnie.

Wrocławski rynek nieruchomości komercyjnych

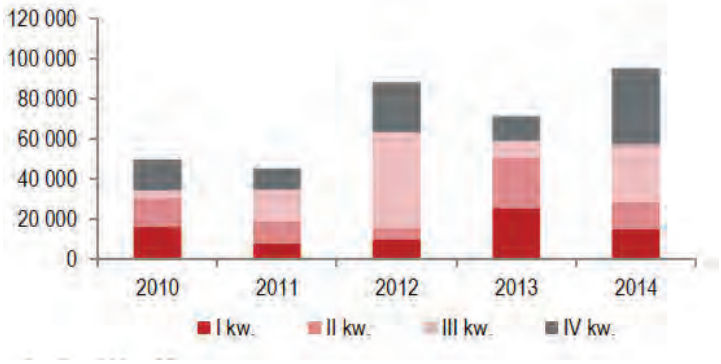
Wrocław należy do jednych z najszybciej rozwijających się miast w Polsce, co sprzyjało wysokiej aktywności inwestycyjnej w sektorze biurowym. Wrocławski rynek biurowy w 2014 r. charakteryzował się przede wszystkim utrzymaniem wysokiego poziomu aktywności budowlanej deweloperów i rosnącym popytem. W ostatnim okresie zaobserwowano niewielki spadek najwyższych czynszów transakcyjnych. Dane za 2014 r. potwierdziły tendencję wzrostową popytu na rynku biurowym. Według raportu JONES LANG LASALLE metraż powierzchni biurowej oferowanej do wynajęcia 2014 roku wyniósł 595 000 m^2, dzięki czemu Wrocław znajduje się w czołówce polskich miast pod względem podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. Współczynnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się na niezmiennym poziomie i wyniósł w 2014 roku 10,5% (10,8% w 2013 roku). Mimo widocznego ożywienia po stronie podaży i popytu oraz lekkim spadku wskaźnika pustostanów w 2014 r., najwyższe czynsze transakcyjne w Wrocławiu nieznacznie spadły. Najlepsze powierzchnie biurowe pod koniec 2014 r. można było wynająć za 14 – 14,5 EUR/ m^2/m-c. W porównaniu z poprzednimi kwartałami stanowi to spadek cen o około 0,5 EUR. Średnie czynsze wywoławcze kształtują się na poziomie 12 – 13 EUR/ m^2/m-c. W związku z wysokim poziomem podaży prognozuje się, że wywoławcze stawki czynszu w Wrocławiu mogą nieznacznie się zmniejszyć. Będzie to spowodowane głównie wywieraniem przez sytuację rynkową presji na deweloperach.

Nowa oraz przyszła podaż (lewa oś, w m^2), współczynnik pustostanów (prawa oś, w %)



Źródło: Raport „Rynek biurowy we Wrocławiu" IV 2014, JONES LANG LASALLE.

Popyt we Wrocławiu w ujęciu kwartalnym (m^2)



Źródło: Raport „Rynek biurowy we Wrocławiu" IV 2014, JONES LANG LASALLE

Pozycja konkurencyjna

Informacje dotyczące rynku, ich wielkości, udziału rynkowego Grupy oraz pozycji rynkowej zawartej w Prospekcie opierają się na publicznie dostępnych informacjach rynkowych.

Na rynku wrocławskim aktywnych jest około 65 deweloperów. W ostatnim czasie rynek deweloperów we Wrocławiu ulega postępującej konsolidacji. Sprzyja temu tzw. Ustawa Deweloperska w połączeniu z coraz bardziej widocznym wpływem banków i funduszy na koncesjonowanie działalności deweloperów, co przyczynia się również do wyeliminowania mniejszych podmiotów z rynku. Duże podmioty z ustabilizowaną pozycją na rynku zwiększają natomiast liczbę inwestycji mieszkaniowych. Do największych i najbardziej aktywnych należą: największy pod względem liczby sprzedanych mieszkań Archicom (280 mieszkań sprzedanych w pierwszym półroczu 2015 roku), notowany na GPW LC Corp (łącznie w I pół. 2015 r. sprzedano netto 826 mieszkań i lokali usługowych -umowy przedwstępne sprzedaży/umowy deweloperskie na terenie Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Gdańska i Łodzi.; spółka w I poł. 2015 r. przed sprzedała 259 lokali we Wrocławiu) notowany na GPW Dom Development (deweloper z Warszawy od 2011 roku aktywny na rynku wrocławskim, gdzie w I kw. 2015 r. spółka sprzedała netto 467 lokali, a w II kw. 2015 r. 598 lokali głównie w Warszawie), notowany na GPW Vantage Development (w I poł. 2015 r. spółka zawarła umowy deweloperskie netto ogółem na 202 lokale), Lokum Deweloper, PBO DACH BUD, DOM.developer, PROFIT Development, INKOM.

OTOCZENIE PRAWNE

Informacje przedstawione w niniejszym rozdziale mają charakter ogólny i opisują stan prawny na Datę Prospektu. Poniżej opisano najważniejsze przepisy prawa mające zastosowanie z uwagi na profil prowadzonej w Polsce działalności Spółki.

Regulacje dotyczące nieruchomości

Najważniejsze akty prawne regulujące na gruncie polskiego systemu prawnego zagadnienia związane z nieruchomościami tj. kwestie dotyczące m.in. rzeczowego i obligacyjnego tytułu prawnego do nieruchomości, sposobu wykonywania uprawnień przez podmioty, którym przysługuje tytuł prawny do nieruchomości (obligacyjny i rzeczowy), zasad związanych z realizacją inwestycji deweloperskich oraz przenoszeniem tytułu prawnego do nieruchomości jak również udostępnianiem nieruchomości osobom trzecim do korzystania, zasad ujawniania w księgach wieczystych rzeczowych i obligacyjnych praw do korzystania z nieruchomości stanowią: (i) Konstytucja RP, (ii) Kodeks Cywilny, (iii) Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece, (iv) Ustawa o Własności Lokali, (v) Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami, (vi) Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców, (vii) Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów, (viii) Ustawa Deweloperska, (ix) Ustawa o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, (x) Ustawa o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa, (xi) Ustawa o Lasach oraz (xii) Prawo Geodezyjne i Kartograficzne.

Zarys głównych regulacji dotyczących nieruchomości

Należy wskazać, że poniższy opis zawiera tylko ogólną prezentację głównych regulacji dotyczących nieruchomości oraz przedstawienie najważniejszych instytucji związanych z prawem nieruchomości.

Pojęcie nieruchomości na gruncie Kodeksu Cywilnego

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (tj. grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Należy wskazać, że budynki posadowione na gruncie stanowiącym przedmiot własności stanowią część składową gruntu i jako część składowa nie mogą być odrębnym przedmiotem własności, a w związku z tym nie mogą stanowić odrębnego przedmiotu obrotu.

Własność nieruchomości

Prawo własności stanowi najszersze uprawnienie rzeczowe w stosunku do nieruchomości.

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego, dysponowanie prawem własności oznacza, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, a w szczególności pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach właściciel może rozporządzać rzeczą.

Ochrona własności została zagwarantowana w polskim porządku prawnym. Zgodnie z Konstytucją RP wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Ponadto stosownie do postanowień Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Wywłaszczenie dokonywane jest na podstawie decyzji administracyjnej. Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia nieruchomości jest starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości.

Nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli (i) pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu, albo (ii) pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel

ten nie został zrealizowany (jeżeli w takim przypadku cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część).

Użytkowanie wieczyste

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym grunty stanowiące własność Skarbu Państwa położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym. Natomiast w wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

Z istoty użytkowania wieczystego wynika, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

Regułą jest, że prawo użytkowania wieczystego jest ustanawiane na podstawie umowy. Na gruncie polskiego prawa możliwe jest jednak powstanie użytkowania wieczystego z mocy prawa oraz w drodze decyzji administracyjnej. Wspomniana umowa wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Dodatkowo dla powstania prawa użytkowania wieczystego konieczny jest wpis w księdze wieczystej, który ma w tym przypadku charakter konstytutywny. Zgodnie z Ustawą o Księgach Wieczystych i Hipotece wpis użytkownika wieczystego do księgi wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o wpis tego prawa do księgi wieczystej.

Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje na okres 99 lat. W wypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na 99 lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na okres krótszy, co najmniej jednak na 40 lat.

W ciągu ostatnich 5 lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu, wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od 40 do 99 lat. Jednakże wieczysty użytkownik może wcześniej wystąpić z takim żądaniem, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy niż czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu. Odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny.

Sposób korzystania z gruntu przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie. Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że właściciel gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, w szczególności jeśli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości określonego w umowie stanowiącej podstawę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego wymaga odpowiedniej zmiany tej umowy. Zmiana wspomnianej umowy wiąże się też z koniecznością uiszczenia dodatkowej opłaty według stawki ustalonej przez jednostkę samorządu terytorialnego.

Zmiana przeznaczenia nieruchomości może też w konsekwencji wpłynąć na określenie wysokości opłaty rocznej. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest bowiem ustalana na podstawie wartości danej nieruchomości oraz stawki procentowej zależnej od sposobu przeznaczenia nieruchomości.

Budynki i inne urządzenia wzniesione przez wieczystego użytkownika jak również nabyte przez użytkownika wieczystego przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste stanowią jego własność. Przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest bowiem prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. W związku z tym wszelkie czynności prawne dotyczące gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste odnoszą skutek także względem prawa własności wspomnianych budynków i urządzeń. W konsekwencji zatem w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia przy czym za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje.

Za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pobierana jest pierwsza opłata oraz opłaty roczne. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacja dokonywana jest poprzez skierowanie do użytkownika wieczystego pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Przeniesienie własności nieruchomości i przeniesienie użytkowania wieczystego

Zgodnie z przewidzianą w Kodeksie Cywilnym generalną zasadą umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły. Jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości wymaga dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości, przy czym zobowiązanie to powinno być w akcie wymienione. Forma aktu notarialnego jest również niezbędna dla przeniesienia prawa użytkowania wieczystego.

Zgodnie z generalną zasadą własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Jeżeli jednak umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności.

Ustawowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

Jednym z aktów prawnych nakładających ograniczenia w zakresie swobody obrotu nieruchomościami jest Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców.

Zgodnie z przywołaną ustawą, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, przy czym w świetle postanowień tej ustawy nabyciem nieruchomości jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego.

Zezwolenie jest wydawane, w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi.

Nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także każda inna czynność prawna dotycząca udziałów lub akcji wymaga zezwolenia, jeżeli w ich wyniku spółka będąca właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanie się spółką kontrolowaną.

W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50 % głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

Cudzoziemcem w rozumieniu wspomnianej ustawy jest (i) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego, (ii) osoba prawna mająca siedzibę za granicą, (iii) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w punktach (i) lub (ii), mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych, lub (iv) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w punktach (i), (ii) oraz (iii).

Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców przewiduje wyjątki od wskazanej wyżej reguły związanej z koniecznością uzyskania zgody ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

W świetle powyższej ustawy m.in. nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o EOG albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do UE, tj. do 1 maja 2016 r.

Należy jednocześnie zauważyć, że uzyskanie wspomnianego zezwolenia nie jest wymagane w przypadku cudzoziemców, będących obywatelami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej w przypadku nabycia nieruchomości rolnych położonych:

- w województwach: dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubuskim, opolskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim, zachodniopomorskim - po upływie 7 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

- w województwach: lubelskim, łódzkim, małopolskim, mazowieckim, podkarpackim, podlaskim, śląskim, świętokrzyskim - po upływie 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Ustawowe prawo pierwokupu

Ograniczenia w obrocie nieruchomościami nakładają również przepisy Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami.

Na mocy przywołanej ustawy, gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży (i) niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego, (ii) prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę, (iii) nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (w przypadku, gdy prawo pierwokupu zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości), oraz (iv) nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości (w przypadku, gdy prawo pierwokupu zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości).

Regulacji wskazanych w punktach (i) - (ii) powyżej nie stosuje się do nieruchomości, które zostały przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne i leśne, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

Prawo pierwokupu nie przysługuje gminie, jeżeli (i) sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje na rzecz osób bliskich dla sprzedawcy; (ii) sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje między osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego; (iii) prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione jako odszkodowanie lub rekompensata za utratę własności nieruchomości; (iv) prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione w wyniku zamiany własności nieruchomości; (v) sprzedaż nieruchomości następuje na cele budowy dróg krajowych; (vi) prawo pierwokupu przysługuje partnerowi prywatnemu lub ostatniemu partnerowi prywatnemu w przypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym; (vii) sprzedaż nieruchomości następuje na cele realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r.

o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego; oraz (viii) sprzedaż nieruchomości następuje na cele realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.

Kolejne ustawowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami dotyczą nieruchomości rolnych.

Najważniejszym z ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi jest ustawowe prawo pierwokupu w stosunku do nieruchomości rolnych.

Zgodnie z Ustawą o Kształtowaniu Ustroju Rolnego w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż ANR, prawo pierwokupu przysługuje z mocy prawa dzierżawcy tej nieruchomości pod warunkiem, że (i) umowa dzierżawy, która stanowi podstawę do korzystania z nieruchomości, została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana przez co najmniej trzy lata licząc od tej daty, oraz (ii) nieruchomość wchodzi w skład rodzinnego gospodarstwa rolnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnie produkcji rolnej.

Dzierżawcy nieruchomości rolnej przysługuje opisane wyżej prawo pierwokupu jeżeli warunki wskazane w punktach (i) - (ii) powyżej zostaną spełnione łącznie.

Poza tym zgodnie z przywołaną ustawą w przypadku braku dzierżawcy nieruchomości rolnej uprawnionego do pierwokupu na zasadach określonych powyżej, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy ANR działającej na rzecz Skarbu Państwa, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha.

Kolejne ograniczenie w obrocie nieruchomościami rolnymi dotyczące ustawowego prawa pierwokupu wynika z Ustawy o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z przywołaną ustawą ANR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od ANR.

Prawo pierwokupu zostało przewidziane także na gruncie innych aktów prawnych tj. m.in. Ustawie o Lasach, Ustawie o Specjalnych Strefach Ekonomicznych czy Ustawie o Portach i Przystaniach Morskich.

Zgodnie z Ustawą o Lasach w razie sprzedaży położonych w granicach administracyjnych miasta lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych gminie służy prawo pierwokupu.

Natomiast na podstawie Ustawy o Specjalnych Strefach Ekonomicznych zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną przysługuje prawo pierwokupu w zakresie własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej.

Z kolei zgodnie z Ustawą o Portach i Przystaniach Morskich (i) przeniesienie własności, użytkowania wieczystego albo oddanie w użytkowanie wieczyste; (ii) oddanie w użytkowanie, dzierżawę, najem albo na podstawie innej umowy uprawniającej do korzystania lub pobierania pożytków przez okres powyżej 10 lat nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego albo podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską, położonych w granicach portów i przystani morskich wymaga zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, udzielonej w drodze decyzji administracyjnej, wydanej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej.

Ponadto, zgodnie z przywołaną ustawą podmiot zarządzający portem lub przystanią morską ma prawo (i) pierwokupu przy sprzedaży; (ii) pierwszeństwa przy oddaniu w użytkowanie wieczyste i przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w granicach portów lub przystani morskich.

W przypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu przez podmiot zarządzający portem lub przystanią morską prawo to przysługuje Skarbowi Państwa.

W przypadku niepowołania podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską prawo pierwokupu przysługuje gminie właściwej ze względu na położenie nieruchomości.

Dodatkowo należy również wskazać, że ograniczenia w obrocie nieruchomościami (np. prawo pierwokupu) mogą wynikać także z umów zawartych przez właściciela czy użytkownika wieczystego nieruchomości z osobami trzecimi, którym przysługuje uprawnienie do korzystania z nieruchomości (jak np. dzierżawcy czy najemcy nieruchomości).

Ewidencja gruntów i budynków

Dane dotyczące nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych rejestrowane są w ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z Prawem Geodezyjnym i Kartograficznym organem właściwym w sprawie prowadzenia powyższej ewidencji jest starosta, a w miastach na prawach powiatu prezydent miasta.

Ewidencja gruntów obejmuje informacje dotyczące (i) gruntów - ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzą grunty; (ii) budynków - ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych; (iii) lokali - ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej.

W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także (i) właściciela, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych - inne osoby fizyczne lub prawne, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części; (ii) miejsce zamieszkania lub siedzibę osób wymienionych w punkcie (i); (iii) informacje o wpisaniu do rejestru zabytków oraz (iv) wartość nieruchomości.

Księgi Wieczyste

Informacje dotyczące stanu prawnego nieruchomości zamieszczane są w księgach wieczystych prowadzonych przez właściwe sądy rejonowe.

Zgodnie z generalną zasadą zawartą w Ustawie o Księgach Wieczystych i Hipotece dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą.

Księga wieczysta zawiera cztery działy, z których:

- pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością;
- drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego;
- trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek;
- czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek.

Księgi wieczyste są jawne i publicznie dostępne. Obecnie w większości wydziałów sądów rejonowych na terenie Polski księgi wieczyste zostały już w całości przeniesione do postaci elektronicznej. Treść ksiąg wieczystych przeniesionych do postaci elektronicznej udostępniona jest za pośrednictwem serwisu internetowego prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości.

Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece wprowadza do polskiego systemu prawnego domniemanie, w myśl którego prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz domniemanie wskazujące, że prawo wykreślone nie istnieje.

W konsekwencji ustanowienia powyższych domniemań przywołana ustawa wprowadza do polskiego porządku prawnego instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowiącą jedną z podstawowych gwarancji pewności i stabilności obrotu nieruchomościami.

Powyższa zasada przewiduje, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe.

Należy przy tym zauważyć, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.

W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa jednak przeciwko:

- prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu;
- prawu dożywocia;
- służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej;
- służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia; oraz
- służebnościom przesyłu.

Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłączają także ujawnione w księdze wieczystej wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece nakłada na właściciela (i użytkownika wieczystego nieruchomości) obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.

Hipoteka

Hipoteka stanowi formę rzeczowego zabezpieczenia na nieruchomości wierzytelności pieniężnej (do oznaczonej sumy pieniężnej) wynikającej z określonego stosunku prawnego.

Przedmiotem hipoteki może być także:

- użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego;
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; lub
- wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

Na podstawie powyższego zabezpieczenia wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje w drodze postępowania egzekucyjnego z nieruchomości.

Umowy dotyczące odpłatnego korzystania z rzeczy - najem i dzierżawa

Umowy najmu i dzierżawy przewidziane w Kodeksie Cywilnym stanowią umowy, na mocy których osoba uprawniona do dysponowania nieruchomością lub rzeczą ruchomą oddaje ją innemu podmiotowi do używania (w przypadku umowy najmu) lub używania i pobierania pożytków (w przypadku umowy dzierżawy) przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a odpowiednio najemca i dzierżawca zobowiązani są do uiszczania czynszu z tego tytułu.

Umowa najmu i dzierżawy zawarta na czas nieoznaczony może zostać w dowolnym czasie wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem terminów wypowiedzenia przewidzianych w umowie, a w przypadku ich

braku z zachowaniem terminów przewidzianych w Kodeksie Cywilnym. Ustawowy termin wypowiedzenia w przypadku umowy najmu lokalu zawartej na czas nieoznaczony w przypadku, gdy czynsz jest płatny miesięcznie wynosi miesiąc naprzód (ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego). Ustawowy termin wypowiedzenia umowy dzierżawy gruntu rolnego wynosi rok (ze skutkiem na koniec roku dzierżawnego). Inna dzierżawa może zostać wypowiedziana z półrocznym wyprzedzeniem przed upływem roku dzierżawnego.

Stosunek najmu lub dzierżawy wynikający z umowy zawartej na czas oznaczony ma z kolei charakter trwały. Umowa najmu lub dzierżawy zawarta na czas oznaczony może bowiem zostać wypowiedziana zarówno przez wynajmującego jak i najemcę jedynie w przypadkach wyraźnie w umowie określonych przy czym należy zauważyć, że zaprezentowana w orzecznictwie sądów wykładnia powyższej regulacji wyłącza możliwość zastrzeżenia prawa do wypowiedzenia terminowej umowy najmu lub dzierżawy z dowolnej przyczyny, opowiadając się za koniecznością umownej konkretyzacji podstaw wypowiedzenia umowy.

Zgodnie z regulacjami Kodeksu Cywilnego umowę najmu zawartą na czas dłuższy niż dziesięć lat, po upływie tego terminu poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony. Natomiast najem zawarty pomiędzy przedsiębiorcami na czas dłuższy niż trzydzieści lat po upływie tego terminu poczytuje się za zawarty na czas nieoznaczony.

Szczególne zasady wypowiadania umów najmu dotyczących lokali służących potrzebom mieszkaniowym, formy ochrony prawnej przysługującej najemcom, a także warunki eksmisji lokatorów przewiduje natomiast Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów.

Jej przepisy mają istotne znaczenie w przypadku realizacji inwestycji budowlanych polegających na zakupie i przebudowie lub zmianie przeznaczenia budynków mieszkalnych, które w momencie zakupu są zajmowane przez lokatorów.

Z kolei umowę dzierżawy zawartą na okres dłuższy niż trzydzieści lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony.

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego stosunek najmu i dzierżawy pozostaje w mocy w przypadku zbycia rzeczy najętej, a nabywca wstępuje w stosunek najmu lub dzierżawy w miejsce zbywcy. Może on jednak wypowiedzieć stosunek najmu lub dzierżawy z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Uprawnienie to nie przysługuje jednak nabywcy jeśli umowa najmu lub dzierżawy została zawarta na czas oznaczony w formie pisemnej z datą pewną (przy czym analogiczny skutek w odniesieniu do trwałości stosunku najmu lub dzierżawy nieruchomości w przypadku ich zbycia wywołuje ujawnienie prawa najemcy lub dzierżawcy wynikającego z zawartej umowy najmu lub dzierżawy w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej) a rzecz stanowiąca przedmiot najmu lub dzierżawy została wydana odpowiednio najemcy lub dzierżawcy. W związku z wejściem w życie z dniem 3 maja 2012 r. nowelizacji przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego powyższa gwarancja trwałości stosunku najmu lub dzierżawy nieruchomości nie znajduje zastosowania w przypadku zbycia nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego.

Należy bowiem wskazać, że zgodnie ze znowelizowanymi przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego, obowiązującymi od 3 maja 2012 r. podmiot, który nabędzie nieruchomość (w ramach postępowania egzekucyjnego wszczętego po 3 maja 2012 r.) będącą przedmiotem umowy najmu lub dzierżawy zawartej na okres dłuższy niż 2 lata, może wypowiedzieć umowę najmu lub dzierżawy w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia (o ile umowa nie przewiduje krótszego terminu), nawet jeśli umowa najmu lub dzierżawy została zawarta na czas określony w formie pisemnej z datą pewną (lub prawa wynikające z umowy najmu lub dzierżawy zostały ujawnione w księdze wieczystej), a nieruchomość będąca przedmiotem umowy najmu lub dzierżawy została wydana najemcy lub dzierżawcy.

Powyższe przepisy stosuje się odpowiednio także w przypadku zbycia nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wszczętego po 3 maja 2012 r.

Instrumenty ochrony praw nabywców lokali mieszkalnych przewidziane w Ustawie Deweloperskiej

Z dniem 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie Ustawa Deweloperska.

Ustawa Deweloperska przewiduje m.in. obowiązek zapewnienia ochrony środków nabywcy powierzanych deweloperowi. W tym celu wprowadza konieczność zapewnienia nabywcom co najmniej jednego spośród

następujących środków ochrony: (i) zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, (ii) otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z gwarancją ubezpieczeniową, (iii) otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z gwarancją bankową lub (iv) otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Przepisy Ustawy Deweloperskiej nakładające na deweloperów obowiązek zagwarantowania nabywcom co najmniej jednego z czterech wskazanych środków ochrony znajdą zastosowanie do przedsięwzięć, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu jej wejścia w życie.

Rozpoczęciem sprzedaży w rozumieniu przepisów Ustawy Deweloperskiej jest podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W związku z powyższymi wymogami na deweloperze spoczywa zatem obowiązek zawarcia umowy o prowadzenie otwartego lub zamkniętego rachunku powierniczego. Bank prowadzący ten rachunek zobowiązany jest ponadto ewidencjonować wpłaty oraz wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Banki są również zobowiązane na żądanie nabywców przedstawić im informacje o dokonanych wpłatach i wypłatach z rachunku.

Zgodnie z Ustawą Deweloperską bank będzie mógł wypłacić deweloperowi środki pieniężne wpłacone na zamknięty rachunek powierniczy dopiero po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę własność lokalu mieszkalnego lub własność nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własność posadowionego na niej domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę nabywca.

W przypadku zaś otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych bank będzie mógł wypłacać deweloperom zgromadzone na nich środki po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia przewidzianego w opracowanym przez dewelopera harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Harmonogram ten powinien przewidywać co najmniej cztery etapy realizacji. Koszt każdego z nich nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia.

Z kolei w przypadku otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych z gwarancją bankową czy ubezpieczeniową, w razie ogłoszenia upadłości dewelopera lub w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej z powodu nieprzeniesienia na nabywcę własności lokalu lub własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności posadowionego na niej domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość w terminie określonym w umowie, podmiot udzielający gwarancji tj. ubezpieczyciel lub bank zobowiązany będzie do wypłaty nabywcy środków wpłaconych przez niego na rzecz dewelopera.

Poza tym Ustawa Deweloperska wprowadza także definicję umowy deweloperskiej, stanowiącej dotąd umowę nienazwaną, której elementy ukształtowały się w praktyce obrotu gospodarczego na gruncie stosowania przepisów Ustawy o Własności Lokali, zgodnie z którą odrębna własność lokalu może powstać w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę (w myśl Ustawy o Własności Lokali do ważności tego rodzaju umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej).

Ustawa Deweloperska określa więc umowę deweloperską jako umowę, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia (po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego) odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej na nabywcę lub przeniesienia na rzecz nabywcy własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej domem jednorodzinnym lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz własności posadowionego na niej domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

Ustawa Deweloperska wprowadza obowiązek zachowania dla umowy deweloperskiej formy aktu notarialnego. Umowa deweloperska stanowi podstawę ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, roszczenia nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania

z lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z własnością posadowionego na niej domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Wynagrodzenie notariusza za czynności związane z zawarciem umowy, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy, a także koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym będą obowiązani pokryć w równych częściach deweloper oraz nabywca.

Na mocy Ustawy Deweloperskiej na deweloperów został również nałożony obowiązek dostarczenia nabywcy na jego żądanie prospektu informacyjnego zawierającego najistotniejsze informacje o inwestycji.

Ustawa Deweloperska, nowelizując przepisy Prawa Upadłościowego i Naprawczego, uregulowała także odrębne postępowanie upadłościowe wobec dewelopera. W myśl znowelizowanych na podstawie Ustawy Deweloperskiej przepisów ustawy Prawa Upadłościowego i Naprawczego, w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym, prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie oraz dopłaty wnoszone przez nabywców (na podstawie uchwały zgromadzenia nabywców) na potrzeby kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego stanowić będą osobną masę upadłości, służącą w pierwszej kolejności zaspokojeniu roszczeń nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych objętych przedsięwzięciem deweloperskim.

Ponadto, zgodnie ze znowelizowanymi na podstawie Ustawy Deweloperskiej, przepisami Prawa Upadłościowego i Naprawczego, w razie upadłości dewelopera zgromadzenie nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w drodze uchwały zdecyduje o:

- zaspokojeniu się ze środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych; albo
- kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez zarządcę albo syndyka i wysokości dopłat koniecznych do jego zakończenia; albo
- zawarciu układu przewidującego zaspokojenie nabywców w drodze likwidacji majątku upadłego.

Podatek od nieruchomości, podatek rolny i podatek leśny

Podatek od nieruchomości jest płatny zgodnie z Ustawą o Podatkach i Opłatach Lokalnych. Wśród osób zobowiązanych do zapłaty tego podatku są osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej, które obejmują: (i) właścicieli nieruchomości lub obiektów budowlanych, chyba że podatek jest płacony przez samoistnego posiadacza; (ii) posiadaczy samoistnych nieruchomości lub obiektów budowlanych; oraz (iii) wieczystych użytkowników gruntów. Podstawą opodatkowania jest: (i) powierzchnia gruntu; (ii) powierzchnia użytkowa budynku lub jego części; oraz (iii) w przypadku budowli związanych z wykonywaniem działalności gospodarczej, wartość budowli lub jej części określona zgodnie z przepisami dotyczącymi amortyzacji w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jako podstawa naliczania odpisów amortyzacyjnych ustalona na 1 stycznia danego roku. Rada gminy ustala stawki podatku od nieruchomości na podstawie uchwały. Takie stawki nie mogą przekroczyć rocznie: (i) 0,89 PLN za 1 m² dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, niezależnie od sposobu ich klasyfikacji w ewidencji gruntów i budynków; (ii) 4,58 PLN za 1 ha dla gruntów pod jeziorami lub gruntów zajętych na zbiorniki retencyjne wody lub elektrowni wodnych; (iii) 0,47 PLN za 1 m² dla pozostałych gruntów, w tym gruntów zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności organizacji pożytku publicznego prowadzonej przez takie organizacje pożytku publicznego. Maksymalne stawki podatku dla budynków i ich części różnią się w zależności od przeznaczenia budynków. Dla budynków mieszkalnych maksymalna stawka wynosi 0,75 PLN za m², dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, 22,86 PLN za m²; dla budynków zajmowanych na prowadzenie działalności w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 10,68 PLN za m², dla budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 4,65 PLN za m², dla innych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności organizacji pożytku publicznego - 7,68 PLN za m². Powyższe maksymalne stawki obowiązują na 2016 r. i mogą być corocznie zmieniane w drodze obwieszczenia wydanego przez Ministra Finansów. Maksymalna roczna stawka podatku dla budowli nie może przekroczyć dwóch procent ich wartości będącej podstawą opodatkowania budowli.

Grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne, grunty zadrzewione lub lasy, które nie są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej (innej niż działalność rolnicza lub związana z leśnictwem), są opodatkowane zgodnie z Ustawą o Podatku Rolnym lub podatkiem leśnym.

Prawnoadministracyjne aspekty realizacji procesu budowlanego

Obowiązki inwestora po zakończeniu procesu budowlanego

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym podmiot sprzedający nieruchomość ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne posadowionego na nieruchomości budynku przez okres pięciu lat od daty wydania budynków kupującym.

Zgodnie z rynkową praktyką celem zapewnienia możliwości prawidłowej realizacji uprawnień wynikających z rękojmi za wady sprzedawanego budynku w umowach zawieranych przez inwestora z wykonawcami robót budowlanych przewiduje się szeroki zakres udzielanej przez wykonawców gwarancji jakości. Zgodnie z rynkową praktyką gwarancje udzielone w ramach umów z generalnymi wykonawcami obowiązują przez trzy lata z zastrzeżeniem jednak, że:

- gwarancje na konstrukcje stalowe oraz wszelkie elementy nośne są przyznane zazwyczaj na 10 lat;
- gwarancje na konstrukcje żelbetowe, dachy, złącza kompensacyjne i izolację, elewacje oraz wszystkie elementy ze stali nierdzewnej są zazwyczaj udzielane na okresy powyżej 10 lat.

Obowiązki związane z użytkowaniem i utrzymaniem obiektu budowlanego

Jednym z podstawowych obowiązków związanych z użytkowaniem obiektu budowlanego jest dokonanie charakterystyki energetycznej. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Ustawie o charakterystyce energetycznej budynków, właściciel lub zarządca budynku lub części budynku lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub najemca w przypadku, gdy świadectwo charakterystyki energetycznej nie zostanie mu przekazane w przepisanym terminie, zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku:

- zbywanego na podstawie umowy sprzedaży;
- zbywanego na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- wynajmowanego.

określającego całkowite zapotrzebowanie na energię niezbędną do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

zawierającego określenie wielkości energii w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku, a także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić pod względem opłacalności ich charakterystykę energetyczną. Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat.

Zgodnie z Ustawą o charakterystyce energetycznej budynków, Właściciel lub zarządca budynku lub części budynku lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przekazuje odpowiednio nabywcy albo najemcy:

- świadectwo charakterystyki energetycznej - przy zawarciu umowy sprzedaży albo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- kopię świadectwa charakterystyki energetycznej - przy zawarciu umowy najmu.

W przypadkach, opisanych w punktach powyżej, świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku nie może być sporządzane przez właściciela lub zarządcę tego budynku lub tej części budynku oraz osobę, której przysługuje w tym budynku lub w tej części budynku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z przepisami Ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, w przypadku gdy dla budynku lub części budynku został sporządzony projekt architektoniczno-budowlany, świadectwo charakterystyki energetycznej tego budynku lub tej części budynku może być opracowane w oparciu o charakterystykę energetyczną przedstawioną w projekcie, przy uwzględnieniu ewentualnych odstępstw od projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku.

Zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego należącego do grupy budynków o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych, o takim samym przeznaczeniu, stopniu zużycia, sposobie użytkowania oraz sposobie zaopatrzenia w energię, mających wpływ na ich charakterystykę energetyczną i stwierdzonych w szczególności na podstawie:

- budowlanej dokumentacji technicznej;
- inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku budowlanej dokumentacji technicznej;

może być opracowane w oparciu o charakterystykę energetyczną przedstawioną w projekcie architektoniczno-budowlanym, przy uwzględnieniu ewentualnych odstępstw od projektu w zakresie charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku lub w oparciu o sporządzone dla jednego z tych budynków lub części budynku świadectwo charakterystyki energetycznej.

W przypadku gdy części budynku będące lokalami mieszkalnymi:

- spełniają wymagania określone powyżej;
- mają jednakową powierzchnię użytkową;
- są położone w bryle budynku w sposób pozwalający na przyjęcie jednakowych charakterystycznych parametrów technicznych w zakresie ich powierzchni użytkowej, powierzchni przegród zewnętrznych oraz kubatury;

możliwe jest sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla grupy tych lokali, w liczbie egzemplarzy odpowiadającej liczbie tych lokali.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- utrzymywać i użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej;
- zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych odziaływujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Z przepisów Prawa Budowlanego dotyczących należytego utrzymywania obiektów budowlanych wynikają także określone obowiązki kontrolne spoczywające na właścicielach lub zarządcach obiektów budowlanych.

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
    - elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu;
    - instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska;

- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

- okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

- okresowej w zakresie sprawdzenia stanu technicznego elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska i instalacji gazowych i przewodów kominowych, o którym mowa powyżej, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m² (osoba dokonująca takiej kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli);

- bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych odziaływujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

W trakcie kontroli, o której mowa powyżej, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli. Przeprowadzenie wskazanej wyżej kontroli może być także nakazane przez właściwy organ - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska. W takim przypadku organ kontroli może także żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Powyższe kontrole przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, przy czym kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, a kontrole stanu technicznego przewodów kominowych przeprowadzają w zależności od rodzaju przewodów osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim albo osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej wspomnianej kontroli usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą, jak również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem (którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności lub rzeczoznawcę budowlanego), książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Do książki obiektu budowlanego powinny być dołączone protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumentacja budowy i dokumentacja powykonawcza, jak również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także,

w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać wspomnianą dokumentację przedstawicielom właściwego organu oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.

W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska; albo
- jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku; albo
- jest w nieodpowiednim stanie technicznym; albo
- powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia;

właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

W decyzji tej właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w pierwszych dwóch punktach powyżej podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

Nieprzestrzeganie obowiązków w zakresie należytego utrzymania obiektów budowlanych łączy się z konsekwencjami w postaci odpowiedzialności karnej.

Zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, kto nie spełnia obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych (stawka dzienna nie może być niższa od 10 PLN, ani też przekraczać 2.000 PLN), karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Niewypełnienie obowiązku związanego z prowadzeniem opisanej wyżej kontroli obiektu budowlanego także wiąże się z odpowiedzialnością karną. Zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, kto nie dopełnia tego obowiązku podlega karze grzywny. Karze grzywny podlega również ten kto nie spełnia obowiązku przechowywania dokumentów związanych z obiektem budowlanym a także obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego.

OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE

Podstawowe informacje o Spółce

Nazwa i forma prawna:	i2 Development Spółka Akcyjna
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Numer telefonu:	+48 71 797 88 92
Numer faksu:	+ 48 71 797 88 93
Strona internetowa:	www.i2Development.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@i2Development.pl
KRS:	0000520460
REGON:	022010257
NIP:	8971785953

Spółka została założona w dniu 26 czerwca 2012 r. pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 12 listopada 2012 r. Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 439659. W dniu 24 czerwca 2014 r., na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników, wspólnicy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. podjęli uchwałę nr 3 w sprawie przekształcenia spółki w spółkę akcyjną działającą pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna na zasadach określonych w planie przekształcenia, przyjętym przez zarząd spółki w dniu 15 kwietnia 2014 r. Przekształcenie spółki zostało zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 29 sierpnia 2014 r. Na mocy postanowienia dotychczasowa spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. została wykreślona z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców, a w jej miejsce wpisana została Spółka.

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

Spółka działa na podstawie i zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, jak również innymi przepisami dotyczącymi spółek handlowych oraz postanowieniami Statutu i innych regulacji wewnętrznych.

Przedmiot działalności

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- pozostałe formy udzielania kredytów;
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych;
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych;
- działalność w zakresie architektury;
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;

- działalność usługowa związana z administracyjna obsługa biura.

Przedmiot działalności Spółki został szczegółowo określony w § 6 Statutu.

Kapitał zakładowy

Struktura kapitału zakładowego

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

W Dacie Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 8.000.000 zł i dzieli się na 8.000.000 akcji zwykłych imiennych serii A o numerach od 0.000.001 do 8.000.000 o wartości nominalnej 1 zł każda.

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

Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki.

Zgodnie z § 11 Statutu, Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne i obligacje z prawem pierwszeństwa, a także warranty subskrypcyjne.

Część kapitału zakładowego Emitenta (ponad 10%), tj. wszystkie akcje serii B i C Emitenta zostały opłacone wkładem niepieniężnym (por. podtytuł „*Zmiany kapitału zakładowego"* poniżej). Wszystkie akcji w kapitale zakładowym Emitenta zostały w pełni opłacone. Statut nie zawiera postanowień dotyczących upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego.

Na Datę Prospektu:

- nie istnieją Akcje, które nie reprezentują kapitału zakładowego Spółki (nie stanowią udziału w kapitale zakładowym Spółki);

- Spółka nie posiada Akcji własnych, Akcji nie posiada również żadna Spółka Zależna ani osoba trzecia działająca w imieniu lub na rzecz Spółki;

- ani kapitał Spółki, ani kapitał żadnej ze Spółek Zależnych nie jest przedmiotem opcji, nie zostało również uzgodnione warunkowo ani bezwarunkowo, że kapitał któregokolwiek z tych podmiotów stanie się przedmiotem opcji;

- nie istnieją papiery wartościowe zamienne lub wymienne na papiery wartościowe (w tym akcje) Spółki ani wyemitowane przez Spółkę papiery wartościowe z warrantami; oraz

- nie istnieją inne prawa nabycia lub zobowiązania w odniesieniu do kapitału autoryzowanego (docelowego) ale niewyemitowanego lub zobowiązania do podwyższenia kapitału Spółki.

Zmiany kapitału zakładowego

W okresie objętym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym miały miejsce następujące zmiany kapitału zakładowego Spółki.

Podwyższenia kapitału zakładowego

Na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 17 kwietnia 2015 r., kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 405.000 PLN o kwotę 92.877.242,40 PLN do kwoty 93.282.242,40 PLN, poprzez emisję 928.772.424 akcji zwykłych imiennych serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje w podwyższonym kapitale zakładowym objęła w całości spółka prawa cypryjskiego Galtoco Investments Limited z siedzibą na Cyprze za wkład niepieniężny w postaci 1.366 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 136.600 PLN i o wartości godziwej w wysokości 92.877.242,40 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o.

Cena emisyjna za jedną akcję serii B wynosiła 0,10 PLN. Łączna cena emisyjna akcje serii B wyniosła 92.877.242,40 PLN.

Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 8 maja 2015 r.

Na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 kwietnia 2015 r., kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 93.282.242,40 PLN o kwotę 92.728.757,60 PLN do kwoty 186.011.000 PLN, poprzez emisję 927.287.576 akcji zwykłych imiennych serii C o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje w podwyższonym kapitale zakładowym zostały objęte w całości przez:

- spółkę prawa cypryjskiego Acico Investments Limited z siedzibą na Cyprze - 87.606.032 akcji – w zamian za wkład niepieniężny w postaci 129 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 12.900 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o. Zgodnie z dokonaną wyceną wartość godziwa wkładu niepieniężnego wyniosła 8.760.603,20 PLN; oraz

- Marcina Misztala - 839.681.544 akcji - w zamian za wkład niepieniężny w postaci 1.235 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 123.500 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o. Zgodnie z dokonaną wyceną wartość godziwa wkładu niepieniężnego wyniosła 83.968.154,40 PLN.

Cena emisyjna za jedną akcję serii C wynosiła 0,10 PLN. Łączna cena emisyjna akcje serii C wyniosła 92.728.757,60 PLN.

Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 13 maja 2015 r.

Wyceny wartości godziwej będących przedmiotem aportu wszystkich udziałów w spółce i2 Grupa sp. z o.o. dokonało Przedsiębiorstwo Projektowania, Badań i Normowania Projnorm sp. z o.o. w dniu 7 kwietnia 2015 r. W dniu 16 kwietnia 2015 r. niezależny biegły rewident wydał opinię w sprawie wyceny wartości godziwej udziałów w spółce i2 Grupa sp. z o.o. będących przedmiotem aportu. W opinii biegłego rewidenta, łączna wartość wkładów niepieniężnych wyniosła 185.606.000 PLN i odzwierciedla ich wartość godziwą, a w szczególności odpowiada co najmniej wartości nominalnej akcji imiennych obejmowanych w zamian za wniesione wkłady.

Na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 czerwca 2015 r. (i) oznaczono nową serią A wszystkie akcje Spółki dotychczasowych serii A, B oraz C, (ii) podwyższono wartość nominalną każdej akcji Spółki z kwoty 0,10 PLN do kwoty 10 PLN oraz (iii) scalono akcje przy proporcjonalnym zmniejszeniu ogólnej liczby akcji Spółki z liczby 1.860.110.000 do liczby 18.601.100, czyli poprzez połączenie każdych stu akcji Spółki o dotychczasowej wartości nominalnej 0,10 PLN w jedną akcję Spółki o nowej wartości nominalnej 10 PLN. Rejestracja scalenia akcji Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 24 lipca 2015 r.

Niedobory scaleniowe powstałe u akcjonariusza Spółki - Pana Marcina Misztala, zostały na podstawie umowy zawartej w dniu 26 czerwca 2015 r. pomiędzy Spółką a akcjonariuszem Spółki - spółką Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) uzupełnione kosztem praw akcyjnych posiadanych przez Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr).

W dniu 1 lipca 2015 r. Pan Marcin Misztal wniósł 2.025.000 akcji serii A, 742.424 akcji serii B oraz 839.681.544 akcji serii C Spółki (akcje Spółki przed opisanym powyższej scaleniem) do spółki Acico Investments Limited w zamian za udziały w podwyższonym kapitale spółki Acico Investments Limited.

Obniżenie kapitału zakładowego

Na mocy uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 8 października 2015 r., kapitał zakładowy Spółki został obniżony z kwoty 186.011.000 zł, o kwotę 178.011.000 zł do kwoty 8.000.000 zł poprzez umorzenie 17.801.100 akcji imiennych serii A spółki o wartości nominalnej 10 zł każda i łącznej wartości 178.011.000, które Spółka nabyła od akcjonariuszy tj. spółki Galtoco Investments Limited oraz spółki Acico Investments Limited. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiłow celu przekazania kwot uzyskanych z tytułu obniżenia kapitału zakładowego na rzecz kapitału rezerwowego. Obniżenie kapitału

nastąpiło bez wynagrodzenia. Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 29 października 2015 r.

Następnie na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 8 października 2015 r., dokonano podziału wszystkich akcji Spółki poprzez obniżenie wartości nominalnej z 10 zł do 1 zł. Podział akcji Spółki został dokonany przy proporcjonalnym zwiększeniu ogólnej liczby akcji z 800.000 do liczby 8.000.000, czyli poprzez podział jednej akcji Spółki o wartości nominalnej 10 zł na dziesięć akcji Spółki o nowej wartości nominalnej 1 zł. Podział akcji został przeprowadzony przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego. Rejestracja podziału akcji Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 30 października 2015 r.

Ograniczenia w rozporządzaniu Akcjami

Zgodnie ze Statutem, akcje na okaziciela są zbywane bez ograniczeń.

Stosownie do postanowień Statutu, do chwili dematerializacji akcji, akcjonariuszom - posiadaczom akcji imiennych przysługuje prawo pierwokupu zbywanych przez innych akcjonariuszy akcji imiennych. W takim przypadku, akcjonariusz może zbyć akcje imienne Spółki osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że inni akcjonariusze nie wykonają prawa pierwokupu w terminie 14 dni od daty zawiadomienia ich przez danego akcjonariusza o zamiarze zbycia.

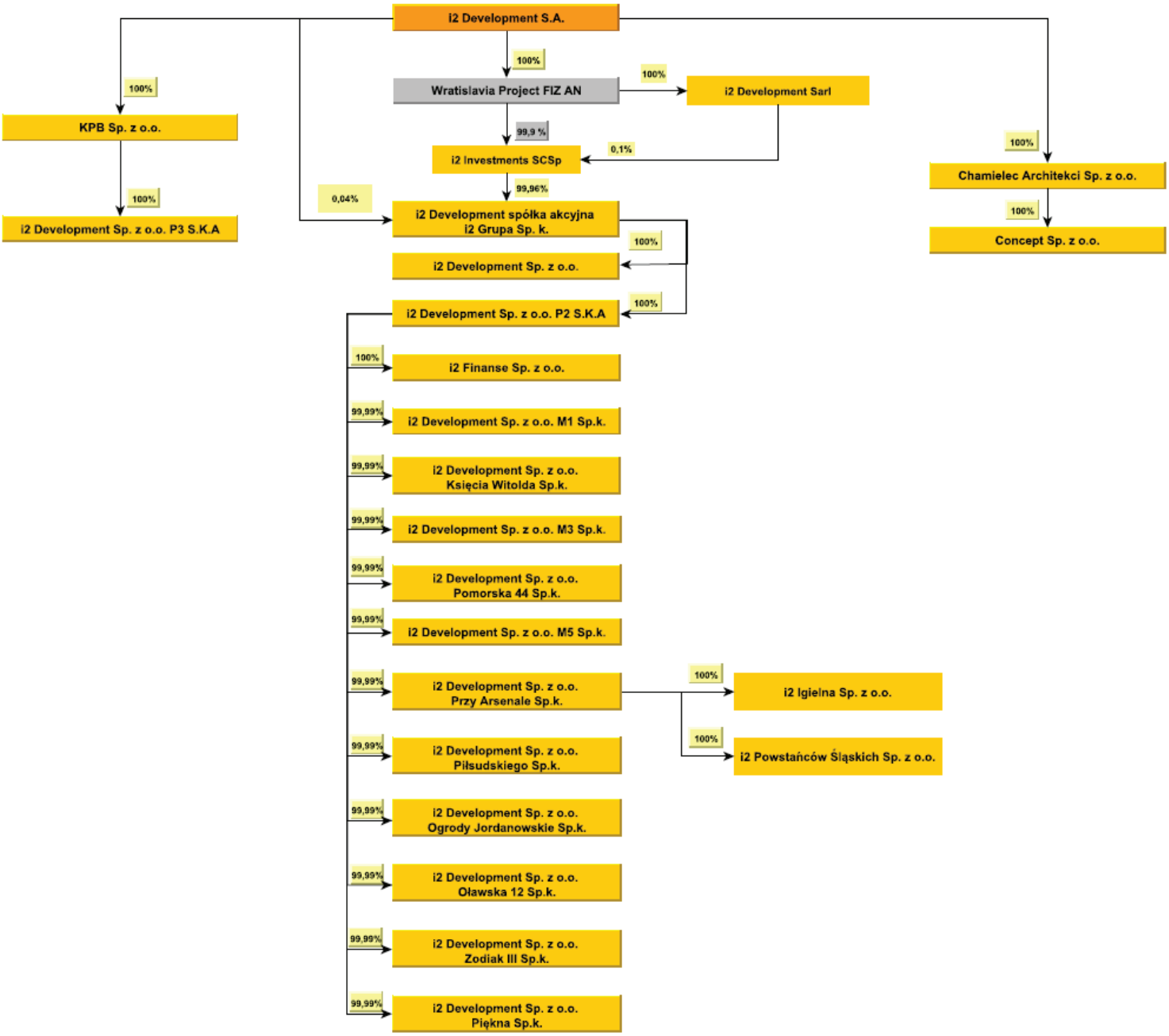
Grupa

Na Datę Prospektu Grupę tworzy Emitent oraz 24 podmioty bezpośrednio lub pośrednio od niego zależnych. Emitent jest spółką holdingową, która prowadzi działalność operacyjną, polegającą na świadczeniu usług z zakresu realizacji inwestycji mieszkaniowych, powierzchni biurowych oraz usługowych, przy współudziale spółek zależnych, utworzonych dla realizacji poszczególnych projektów deweloperskich oraz obsługi najmu powierzchni biurowych i handlowych.

Spółki Zależne

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat Spółek Zależnych, czyli podmiotów bezpośrednio lub pośrednio zależnych od Spółki. Emitent ograniczył się jednak do zamieszczenia informacji dotyczącej (i) nazwy oraz siedziby, (ii) przedmiotu działalności, (iii) procentowego udziału w kapitale zakładowym i głosach oraz (iv) wysokości kapitału zakładowego Spółek Zależnych, z uwagi na fakt, iż sprawozdania roczne Spółek Zależnych zostały skonsolidowane w rocznych sprawozdaniach finansowych Grupy.

Poniższy schemat przedstawia strukturę organizacyjną Grupy na Datę Prospektu.



Źródło: Emitent

** Spółka i2 Development sp. z o.o. jest jednocześnie komplementariuszem z udziałem w zyskach wynoszącym 0,01% w poniższych spółach :*

i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k

i2 Development sp. z o.o. M3 sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp. k

i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale

i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k.

i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k.

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

Spółka posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Kapitał zakładowy:	1.000.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Źródło: Emitent

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

Spółka, poprzez swoja spółkę zależną Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A

Nazwa i forma prawna:	***i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A.***
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Kapitał zakładowy:	50.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w zysku (pośrednio)	100 %

Źródło: Emitent

Chamielec Architekci sp. z o.o.

Spółka posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Chamielec Architekci sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	Chamielec Architekci sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Działalność w zakresie architektury.

Źródło: Emitent

Concept sp. z o.o.

Spółka posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Concept sp. z o.o. (pośrednio poprzez Chamielec Architekci sp. z o.o.), co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	Concept sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Działalność w zakresie architektury.

Źródło: Emitent

Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (dawniej Private Investor VIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych)

Spółka posiada 22.910 certyfikatów inwestycyjnych, funduszu Wratislavia Project FIZ AN, stanowiących 100% certyfikatów wszystkich emisji.

Nazwa i forma prawna:	Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych
Siedziba i adres:	Warszawa, ul. Mokotowska 1, 00-640 Warszawa
Zarządzający funduszem:	Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.
Cel funduszu:	Wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat funduszu dokonywanych w papiery wartościowe i inne prawa majątkowe.

Źródło: Emitent

i2 Development spółka akcyjna i2 Grupa sp.k.

Spółka sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development spółka akcyjna i2 Grupa sp.k.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development spółka akcyjna i2 Grupa sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development S.A.
Komandytariusz:	i2 Investments SCSP z siedzibą w Luksemburgu
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o.

Spółka pośrednio posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki i2 Development sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.

Spółka, pośrednio sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Kapitał zakładowy:	50.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Źródło: Emitent

i2 Finanse sp. z o.o.

Spółka pośrednio posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki i2 Finanse sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	i2 Finanse sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Działalność rachunkowo-księgowa, doradztwo podatkowe.

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k (dawniej i2 Development sp. z o.o. M2 sp.k.), w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. M3 sp. k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Hotele i podobne obiekty zakwaterowania.

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp. k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Hotele i podobne obiekty zakwaterowania.

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp. k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp. k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp. k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp. k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent

i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent

i2 Development Sàrl

Spółka posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki i2 Development Sàrl (pośrednio poprzez Wratislavia Project FIZ AN), co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development Sàrl
Siedziba i adres:	6, Rue Eugene Ruppert en Commandite Speciale, L-2453 Luxembourg
Kapitał zakładowy:	12.500 EUR
Główny przedmiot działalności:	Bezpośrednie i pośrednie nabywanie i posiadanie udziałów, w jakiejkolwiek formie, w Luksemburgu lub przedsiębiorstwach zagranicznych, jak również administracja, rozwój i zarządzanie takimi udziałami.

Źródło: Emitent

i2 INVESTMENTS SCSp

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 INVESTMENTS SCSp, w której komplementariuszem (*general partner*) jest i2 Development Sàrl.

Nazwa i forma prawna:	i2 INVESTMENTS SCSp
Siedziba i adres:	6, Rue Eugene Ruppert en Commandite Speciale, L-2453 Luxembourg
Komplementariusz (*general partner*):	i2 Development Sàrl
Komandytariusz (*limited partner*):	Wratislavia Project FIZ AN
Wysokość sumy komandytowej:	1.000 EUR
Główny przedmiot działalności:	Obejmowanie udziałów, zarówno w Luksemburgu, jak i za granicą, w każdej postaci oraz zarządzanie tymi udziałami.

Źródło: Emitent

i2 Igielna sp. z o.o.

Spółka pośrednio, poprzez spółkę i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k., posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki i2 Igielna sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	i2 Igielna sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent

i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.

Spółka pośrednio, poprzez spółkę i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k., posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent

ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY

Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, organami zarządzającymi i nadzorującymi w Spółce są Zarząd i Rada Nadzorcza. Opis Zarządu oraz Rady Nadzorczej został przygotowany w oparciu o Kodeks Spółek Handlowych, Statut oraz Regulaminy Zarządu i Rady Nadzorczej obowiązujące na Datę Prospektu.

Zarząd

Organem zarządzającym Spółki jest Zarząd.

Skład Zarządu

Zgodnie ze Statutem, Zarząd składa się z od 1 do 5 Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, których powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną 3-letnią kadencję. Rada Nadzorcza powołuje, odwołuje i zawiesza w czynnościach członków Zarządu Spółki oraz określa liczbę członków Zarządu

Rada Nadzorcza może odwołać poszczególnych lub wszystkich Członków Zarządu przed upływem kadencji Zarządu. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności.

Kompetencje Zarządu

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych. Do zakresu działania Zarządu należy prowadzenie i podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych Kodeksem Spółek Handlowych lub Statutem dla pozostałych organów Spółki.

Uchwały Zarządu wymagają wszystkie sprawy przekraczające zakres zwykłych czynności Spółki.

Sposób funkcjonowania Zarządu

Zgodnie ze Statutem, Zarząd działa na podstawie Statutu i Regulaminu Zarządu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że przepisy prawa przewidują surowsze wymagania. Każdy członek Zarządu posiada jeden głos. W razie równowagi głosów decyduje głos Prezesa Zarządu, o ile został powołany.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podjęta w ten sposób jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu takiej uchwały.

Członkowie Zarządu

Na Datę Prospektu Zarząd Spółki składa się z 2 członków. Poniżej przedstawiono informacje na temat członków Zarządu sporządzone na podstawie złożonych przez nich oświadczeń.

Imię i Nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data rozpoczęcia obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji	Adres miejsca pracy
Andrzej Kowalski	51	Prezes Zarządu	20 kwietnia 2015 r.	20 kwietnia 2018 r.	ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
Marcin Paweł Misztal	31	Wiceprezes Zarządu	20 kwietnia 2015 r.	20 kwietnia 2018 r.	ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław

Źródło: Spółka, oświadczenia członków Zarządu

Mandaty członków Zarządu wygasają nie później niż z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy sprawowania funkcji przez członka Zarządu, tj. za rok 2017.

Poniżej przedstawiono krótkie opisy kwalifikacji i doświadczenia zawodowego obecnych członków Zarządu.

Andrzej Kowalski

Absolwent Politechniki Wrocławskiej, Wydziału Inżynierii Środowiska, Polskiej Międzynarodowej Szkoły Zarządzania w Warszawie oraz Bussines English w Bell School w Londynie. W roku 1999 ukończył także Magisterskie Studia Menedżerskie (MBA) w Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu. Finalista World Young Bussiness Achiver.

W latach 1999-2001 pełnił funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej MCI Management S.A. oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej JTT Computer S.A. Od 2002 r. jest Prezesem Zarządu i2 Development sp. z o. o. Od 2014 r. jest Członkiem Rady Nadzorczej w spółce Grupy: Chamielec Architekci sp. z o.o. W latach 2014-2015 pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej Emitenta, natomiast Funkcję Prezesa Zarządu Emitenta pełni od kwietnia 2015 r.

Marcin Paweł Misztal

W latach 2003-2008 studiował w Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu na Wydziale Inżynieryjno-Ekonomicznym. W latach 2004-2011 związany był z rynkiem nowych technologii i projektów internetowych. Jest założycielem notowanej na rynku alternatywnym GPW w Warszawie grupy kapitałowej TRO MEDIA S.A. (obecnie Indata Software S.A.). W 2010 r. był najmłodszym prezesem spółki notowanej na GPW w Warszawie.

Pan Marcin Paweł Misztal jest zwycięzcą w kategorii „Nowy Biznes" dziewiątej edycji konkursu organizowanego przez Ernst & Young – Przedsiębiorca Roku 2011. Od 2010 roku jest związany z rynkiem nieruchomości, jako udziałowiec Grupy i2 Development, a od 2013 r. także jako Wiceprezes Zarządu spółki i2 Development sp. z o.o. Od 2014 r. jest Członkiem Rady Nadzorczej w spółce Grupy Chamielec Architekci sp. z o.o. W latach 2014-2015 pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej Emitenta, natomiast Funkcję Wiceprezesa Zarządu Emitenta pełni od kwietnia 2015 r.

Funkcje pełnione przez członków Zarządu w innych spółkach

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Andrzej Kowalski	WRE Projekt sp. z o.o.	Prezes Zarządu, Wspólnik	Tak
	Borowska sp. z o.o.*	Wspólnik	Nie
	„HOWELL STAL" sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej**	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	„MAGDALENAEUM" sp. z o.o.***	Prezes Zarządu	Nie
	i2 Development sp. z o.o. sp. k.****	Komandytariusz	Nie
	i2 Development sp. z o.o.*****	Wspólnik	Nie
	Misztal Investments sp. z o.o.	Członek Zarządu, Wspólnik	Nie
	Przedsiębiorstwo produkcji i handlu „EXMED" sp. z o.o.******	Wspólnik	Nie
	M.A. INWESTYCJE sp. z o.o.	Prezes Zarządu, Wspólnik	Tak
	M.A. FUNDUSZE sp. z o.o.	Prezes Zarządu	Tak
Marcin Paweł Misztal	WRE Projekt sp. z o.o.	Członek Zarządu	Tak
	Tro Media sp. z o.o.*******	Prezes Zarządu, Wspólnik	Nie
	Indata Software S.A.	Prezes Zarządu, Akcjonariusz	Nie
	Misztal Investments sp. z o.o.	Prezes Zarządu, Wspólnik	Tak
	Eurocent S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	Domenomania.pl sp. z o.o.********	Prezes Zarządu, Wspólnik	Nie
	Domenomania.pl S.A.	Wiceprezes Zarządu	Tak
	3 Cube sp. z o.o.	Wspólnik	Nie
	Visual osp. z o.o.	Wspólnik	Nie

Źródło: Oświadczenia członków Zarządu

**Podmiot wykreślony z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców w dniu 23 maja 2012 r.*

*** Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VI Wydział Gospodarczy, postanowieniem z dnia 30 września 2003 r. w sprawie o sygn. akt VI U 58/03 ogłosił upadłość spółki HOWELL STAL sp. z o.o., natomiast postanowieniem z dnia 1 lutego 2010 r. stwierdził ukończenie postępowania upadłościowego*

****Podmiot wykreślony z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców w dniu 31 grudnia 2011 r*

*****Podmiot wykreślony z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców w dniu 21 grudnia 2010 r*

******Podmiot wykreślony z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców w dniu 24 kwietnia 2010 r.*

*******Podmiot wykreślony z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców w dniu 3 sierpnia 2013 r.*

********Podmiot wykreślony z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców w dniu 19 sierpnia 2010 r.*

*********Podmiot wykreślony z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców w dniu 26 luty 2011 r. w wyniku przekształcenia w spółkę działającą pod firmą Domenomania.pl S.A.*

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, żaden z członków Zarządu Emitenta, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z Grupy.

W odniesieniu do Pana Marcina Misztala, powyższe nie stanowi działalności konkurencyjnej, natomiast funkcje pełnione przez Pana Andrzeja Kowalskiego we wskazanych powyżej podmiotach mogą stanowić działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółki. Pan Andrzej Kowalski zobowiązał się do zaprzestania działalności deweloperskiej po, która może być uznana za konkurencyjną w stosunku do działalności Grupy po zakończeniu obecnie realizowanych projektów.

Rada Nadzorcza

Zgodnie ze Statutem Spółki, Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie uchwałą podjętą bezwzględną większością głosów, na okres wspólnej, 3-letniej kadencji. Rada Nadzorcza wyłania spośród siebie w trybie głosowania Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Rada Nadzorcza będzie składać się z przynajmniej pięciu członków.

Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie.

Członkowie Rady Nadzorczej spełniający kryterium niezależności

Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów mających znaczące powiązania ze Spółką przewidziane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (2005/162/WE) z uwzględnieniem Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Kandydat na członka Rady Nadzorczej, o którym mowa powyżej, składa Spółce, przed jego powołaniem do składu Rady Nadzorczej, pisemne oświadczenie o spełnieniu kryteriów niezależności. W przypadku zaistnienia sytuacji powodującej niespełnienie przesłanek niezależności, członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest niezwłocznie poinformować o tym fakcie Spółkę. W sytuacji gdy powyższy wymóg co do liczby niezależnych członków Rady Nadzorczej nie jest spełniony, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie i umieścić w porządku obrad tego Zgromadzenia punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej. Do czasu dokonania zmian w składzie Rady Nadzorczej polegających na dostosowaniu liczby niezależnych członków do wymagań statutowych, Rada Nadzorcza działa w składzie dotychczasowym.

Kompetencje

Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu. Przy zawieraniu umów z członkami Zarządu oraz w sporach z członkami Zarządu, Rada Nadzorcza reprezentowana jest przez Przewodniczącego albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej po uprzednim podjęciu przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Zgodnie z § 18 Statutu, oprócz spraw wskazanych w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych oraz w innych postanowieniach Statutu Spółki, do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności: (i) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki; (ii) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z tej oceny; (iii) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu; (iv) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu; (v) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej; (vi) przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki; (vii) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia; (viii) ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu; (ix) wyrażanie zgody na zajmowanie stanowisk przez członków Zarządu w organach innych spółek oraz pobieranie z tego tytułu wynagrodzenia.

Ponadto Rada Nadzorcza wyraża Zarządowi zgodę na: (i) nabywanie i zbywanie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości o wartości przekraczającej 10.000.000 EUR; (ii) zbywanie akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej 10.000.000 EUR; (iii) nabywanie (obejmowanie) akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej 10.000.000 EUR; (iv) tworzenie oddziałów Spółki za granicą; (v) zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym; (vi) wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Rada Nadzorcza może na czas oznaczony delegować swoich członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności.

Rada Nadzorcza jest uprawniona do żądania od Zarządu oraz pracowników Spółki informacji i wyjaśnień dotyczących Spółki i jej działalności, które uzna za niezbędne dla realizacji należących do niej kompetencji.

Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się raz na kwartał lub w miarę potrzeby częściej, na zaproszenie Przewodniczącego Rady lub żądanie Zarządu.

Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady Nadzorczej. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez doręczenie wszystkim członkom Rady Nadzorczej zawiadomień, w formie pisemnej, faksu, poczty elektronicznej bądź w jakiejkolwiek innej formie umożliwiającej członkowi Rady Nadzorczej zapoznanie się z treścią zawiadomienia, określających datę, miejsce i porządek obrad, na co najmniej 5 (pięć) dni roboczych przed ustaloną datą posiedzenia. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej. W przypadku równej ilości głosów, decyduje głos Przewodniczącego.

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do podejmowania uchwał w trybie pisemnym lub za pośrednictwem telefonu lub innych środków umożliwiających bezpośrednie porozumiewanie się na odległość. Uchwały podejmowane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się są ważne, pod warunkiem że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i większość z nich głosowała za podjęciem uchwały.

Z zastrzeżeniem art. 388 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, Rada Nadzorcza może podejmować uchwały także w trybie pisemnym bez odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej (tryb obiegowy) lub przy użyciu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna jeżeli wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w drodze głosowania pisemnego bez zwoływania posiedzenia, pod warunkiem, że żaden z członków Rady Nadzorczej nie zgłosi zastrzeżeń co do takiej formy głosowania i wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

Podejmowanie uchwał w trybach głosowania na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej, obiegowym lub przy użyciu środków porozumiewania się na odległość nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.

Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, określający jej organizację i sposób wykonywania czynności.

Komitety Rady Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem, od momentu w którym Spółka stanie się spółką publiczną, Rada Nadzorcza może powołać komitet audytu, w którego skład wchodzi co najmniej trzech jej członków, przy czym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 86 ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach oraz posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Rada Nadzorcza, która liczy pięciu członków, może wykonywać zadania komitetu audytu.

Do zadań komitetu audytu należy w szczególności: (i) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej; (ii) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem; (iii) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej; (iv) monitorowanie niezależności biegłego rewidenta; (v) nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym; oraz (vi) rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.

Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet do spraw wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania komitetów Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej.

Na Datę Prospektu w Spółce zadania komitetu audytu wykonuje Rada Nadzorcza.

W ocenie Emitenta, Monika Król-Stępień spełnia w całości wymogi art. 86 ust. 4 Ustawy o Biegłych Rewidentach, tj.:

- nie posiada akcji lub innych tytułów własności Emitenta ani jednostki z nim powiązanej;
- w ostatnich 3 latach nie uczestniczył w prowadzeniu ksiąg rachunkowych lub sporządzaniu sprawozdania finansowego Emitenta;
- nie jest małżonkiem, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia ani nie jest związany z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą będącą członkiem organów nadzorujących, zarządzających lub administrujących Emitenta, ani nie zatrudnia do wykonywania czynności rewizji finansowej takich osób.

W ocenie Emitenta wszyscy członkowie Rady Nadzorczej spełniają warunki niezależności w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, a dodatkowo Pani Monika Król-Stępień jest niezależnym członkiem Rady Nadzorczej, który posiada kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości i rewizji finansowej.

Rada Nadzorcza nie powołała komitetu do spraw wynagrodzeń.

Członkowie Rady Nadzorczej

Na Datę Prospektu Rada Nadzorcza Spółki składa się z 5 członków. Poniżej przedstawiono informacje na temat członków Rady Nadzorczej sporządzone na podstawie złożonych przez nich oświadczeń.

Imię i Nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data rozpoczęcia obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji	Adres miejsca pracy
Radosław Kuczyński	46	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	26 czerwca 2015 r.	26 czerwca 2018 r.	Pl. Orląt Lwowskich 1, 53-605 Wrocław
Dariusz Ilski	49	Członek Rady Nadzorczej	26 czerwca 2015 r	26 czerwca 2018 r.	ul. Sycowska44, 51-319 Wrocław
Piotr Puchalski	40	Członek Rady Nadzorczej	26 czerwca 2015 r	26 czerwca 2018 r.	ul. Złota 59, 00-120 Warszawa
Jakub Klimczak	36	Członek Rady Nadzorczej	26 czerwca 2015 r	26 czerwca 2018 r.	ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa
Monika Król-Stępień	42	Członek Rady	26 czerwca 2015 r	26 czerwca 2018 r.	ul. Kukułcza 1, 51-418

Imię i Nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data rozpoczęcia obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji	Adres miejsca pracy
		Nadzorczej			Wrocław ul. Strzegomska 42j/13 53-611 Wrocław

Źródło: Spółka, oświadczenia członków Rady Nadzorczej

Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy sprawowania funkcji przez członka Rady Nadzorczej, tj. za rok 2017.

Poniżej przedstawiono krótkie opisy kwalifikacji i doświadczenia zawodowego obecnych członków Rady Nadzorczej.

Radosław Kuczyński

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Uniwersytetu Wrocławskiego. Studiował również we Francji, gdzie ukończył studia podyplomowe na kierunku zarządzania systemami przemysłowymi w Ecole Centrale de Paris.

Radosław Kuczyński karierę zawodową rozpoczął w 1995 roku w centrali firmy Lukas we Wrocławiu. Od połowy 1997 roku związał się z grupą BNP Paribas rozpoczynając pracę w dziale analiz statystycznych firmy BNP Paribas Personal Finance (dawniej Cetelem) w Paryżu. W kolejnych latach zajmował stanowiska dyrektorskie w centrali i filiach zagranicznych Cetelem oraz BNP Paribas. Od 1998 roku pracował jako Dyrektor Działu IT, początkowo w Cetelem Polska, a następnie w niemieckiej filii firmy, gdzie od 2004 roku odpowiadał również za dział planowania finansowego i kontrolingu. W latach 2006 – 2007 Radosław Kuczyński był zastępcą Dyrektora Regionu Eurazja-Afryka Północna w centrali grupy BNP Paribas Personal Finance w Paryżu. Przez kolejne 4 lata pracował jako członek zarządu banku UkrSibbank na Ukrainie, gdzie był odpowiedzialny za rozwój linii biznesowej Personal Finance. Od 2011 roku Radosław Kuczyński był członkiem zarządu Cetelem w Republice Czeskiej, odpowiedzialnym za marketing i sprzedaż. Od 16 września 2013 roku pełni funkcję Prezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Leasingowego S.A. Funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki pełni od czerwca 2015 r.

Dariusz Ilski

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Wyższej Szkoły Ubezpieczeń i Bankowości w Warszawie. Uzyskał także dyplom MBA na University of North West w Nowym Yorku.

Pan Dariusz Ilski karierę zawodową rozpoczął w roku 1991 w PHU Delmex, gdzie do 1992 r. pracował na stanowisku kierownika działu promocji. W latach 1993 - 1999 pracował w prowadzonej przez siebie Agencji Ubezpieczeniowej Life s.c. W latach 2004 - 2006 pełnił funkcję członka zarządu spółki SprintAir S.A., a także funkcję prezesa zarządu, a następnie członka rady nadzorczej założonej przez siebie spółki Secus Asset Management S.A. Od 2010 r. do 2014 r. Pan Dariusz Ilski związany był ze spółką Inwestycje.pl S.A., gdzie pełnił funkcję członka zarządu, a następnie członka rady nadzorczej. Ponadto, od 1999 r. Pan Dariusz Ilski pełni funkcję wiceprezesa zarządu spółki Delta Property sp. z o.o. Od 2002 r. Pan Dariusz Ilski pełni funkcję prezesa zarządu spółki Ilski Investment sp. z o.o., a od 2011 r. pełni funkcję dyrektora w spółce AerFinance plc. Pan Dariusz Ilski od 2011 r. związany jest również ze spółką Auto-Spa S.A., gdzie pełni obecnie funkcję prezesa zarządu, a wcześniej przewodniczącego rady nadzorczej. Funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki pełni od czerwca 2015 r.

Piotr Puchalski

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, ukończył studia na kierunku Finanse i Bankowość.

Pan Piotr Puchalski rozpoczynał karierę zawodową w 1998 roku w Wyższej Szkole Handlu i Finansów Międzynarodowych, gdzie pracował jako wykładowca informatyki. Następnie w latach 1998-1999 pracował jako młodszy analityk w Deloitte & Touche sp. z o.o. W latach 2000-2006 Pan Piotr Puchalski był zatrudniony w Banku BPH S.A., początkowo w Departamencie Analiz i Monitoringu jako młodszy analityk, następne Departamencie Korporacyjnego Ryzyka Kredytowego 2, Zespole Finansowania Strukturalnego na stanowisku

specjalisty i starszego specjalisty. Od 2006 do 2008 r. pracował jako starszy analityk w Centrum Bankowości Korporacyjnej w Warszawie, Zespole Finansowania Nieruchomości Banku Zachodniego WBK S.A. W latach 2008-2013 był związany z Grupą PZU, a w latach 2013-2014 z Grupą Banku Gospodarstwa Krajowego. W latach 2014-2016 pełnił funkcję Associate Director w Savillis sp. z o.o. Obecnie prowadzi działalność gospodarczą pod własnym nazwiskiem. Funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki pełni od czerwca 2015 r.

Jakub Klimczak

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie na kierunku finanse i bankowość. Przez dwa semestry studiował na Université libre de Bruxelles - Solvay Business School w Brukseli w ramach programu wymiany „Socrates/Erasmus". Ukończył także studia podyplomowe Inwestycje kapitałowe i projekty rozwojowe firmy w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie.

Pan Jakub Klimczak rozpoczynał karierę zawodową w 2005 r. jako dealer walutowy oraz menedżer ds. kontaktów z klientami korporacyjnymi w Banku BPH S.A. w Warszawie, gdzie pracował do 2007 r. Następnie, w latach 2008-2009 pracował jako menedżer ds. finansowania projektów w Kredyt Bank S.A. w Warszawie. W latach 2010 - 2012 Pan Klimczak był zatrudniony jako starszy analityk finansowy w ING Bank S.A. oraz w Pekao Bank Hipoteczny S.A. w Warszawie. Od 2012 r. do 2013 r. był związany z grupą PZU S.A. jako menedżer inwestycyjny. W 2013 r. rozpoczął współpracę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, gdzie początkowo pełnił funkcję doradcy/eksperta, a po utworzeniu BGK Nieruchomości S.A. w 2014 r. - dyrektora ds. inwestycji. Na Datę Prospektu Pan Klimczak pełni funkcję dyrektora działu rynków kapitałowych w Knight Frank sp. z o.o. Funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki pełni od czerwca 2015 r.

Monika Król-Stępień

Dr Monika Król-Stępień posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentką Wydziału Zarządzania i Informatyki Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, który ukończyła ze specjalizacją Rachunkowość i Auditing. Od 2004 posiada uprawnienia biegłego rewidenta, zaś w roku 2014 uzyskała tytuł doktora nauk ekonomicznych w dyscyplinie Finanse.

Pani Monika Król-Stępień jest aktywna zawodowo od 1996 roku, sprawując pierwotnie funkcje samodzielnego księgowego, a od 1998 roku stanowisko głównego księgowego w jednostkach z kapitałem zagranicznym. Zdobywając doświadczenia zawodowe w służbach finansowo-księgowych odbywa równolegle praktykę i aplikację na biegłego rewidenta. W latach 2005-2013 zatrudniona była w charakterze asystenta w Katedrze Rachunkowości Finansowej i Kontroli Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu. Na Datę Prospektu współpracuje z Uniwersytetem Ekonomicznym we Wrocławiu jako wykładowca w ramach studiów podyplomowych gdzie prowadzi zajęcia z rachunkowości krajowej i międzynarodowej, auditingu finansowego, międzynarodowych standardów rewizji finansowej, kontroli wewnętrznej, procedur kontroli podatkowej i skarbowej. Od 2008 r. pełni funkcję Członka Zarządu Quatro sp. z o.o.

Doświadczenia praktyczne i dydaktyczne łączy współpracując z organizacjami, w których jest członkiem, takich jak: Krajowa Izba Biegłych Rewidentów, w ramach której odpowiedzialna jest za prowadzenie szkoleń obligatoryjnych oraz przygotowanie pytań na egzaminach dla kandydatów na biegłych rewidentów, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, w ramach którego prowadzi szkolenia. Od 2011 r. jest także członkiem zarządu SKwP o/dolnośląskiego. Pani Monika Król-Stępień od 2009 jest także członkiem Komisji Egzaminacyjnej w zakresie certyfikacji zawodu księgowego. Funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki pełni od czerwca 2015 r.

Funkcje pełnione przez członków Rady Nadzorczej w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat członkowie Rady Nadzorczej: (i) pełnili funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadali akcje lub udziały lub byli wspólnikiem.

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Radosław Kuczyński	Carefleet Spółka Akcyjna	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Credit Agricole Commercial Financial Polska Spółka Akcyjna	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Europejski Fundusz Leasingowy	Prezes Zarządu	Tak

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
	Cetelem SA	Wiceprezes Zarządu	Nie
	Ukrsibbank	Wiceprezes Zarządu	Nie
Dariusz Ilski	AerFinance plc.	Dyrektor	Nie
	Alpha Myjnie sp. z o.o.	Prezes Zarządu	Tak
	AS Finance sp. z o.o.	Prezes Zarządu	Nie
	AUTO-SPA S.A.	Prezes Zarządu	Tak
		Przewodniczący Rady Nadzorczej	Nie
	AUTO-SPA sp. z o.o.	Prezes Zarządu	Tak
	AUTO-SPA sp. z o.o. T 1 S.K.A.	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	"Banking Gain Management Consulting Group" S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Beta Myjnie sp. z o.o.	Prezes Zarządu	Nie
	"Delta Property Ilski, Dworaczyński" sp.j.	Wspólnik	Tak
	"Delta Property" sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu, Wspólnik	Tak
	"Delta Property" sp. z o.o. sp. k.	Wspólnik	Tak
	ECG Poland sp. z o.o.	Wspólnik	Tak
	Inart S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	Indata Software Division sp. z o.o.	Wspólnik	Nie
	Ilski Investment sp. z o.o.	Prezes Zarządu, Wspólnik	Tak
	Inwestycje.pl S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
		Wiceprezes Zarządu	Nie
	Pratt & Harding S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Secus Investment sp. z o.o.*	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	Secus Property S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	Ślubnytarg.pl sp. z o.o.	Prezes Zarządu, Wspólnik	Tak
Piotr Puchalski	BGK Nieruchomości S.A.	Członek Zarządu	Nie
Monika Król-Stępień	Quatro sp. z o.o.	Członek Zarządu	Tak
	MKS Service sp. z o.o.	Wspólnik	Tak

Źródło: Oświadczenia członków Rady Nadzorczej

** Podmiot wykreślony z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców w dniu 3 kwietnia 2012 r.*

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, żaden z członków Rady Nadzorczej Emitenta, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z Grupy.

Powyższe nie stanowi działalności konkurencyjnej.

Osoby zarządzające wyższego szczebla

Poza członkami Zarządu i Rady Nadzorczej, w Grupie nie występują osoby zarządzające wyższego szczebla mające istotne znaczenie dla stwierdzenia, że Emitent posiada stosowna wiedzę i doświadczenie do zarządzania swoją działalnością.

Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej, poza wyjątkami opisanymi powyżej, w okresie ostatnich 5 lat członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej:

- nie byli udziałowcami/akcjonariuszami żadnej spółki kapitałowej ani wspólnikami w spółce osobowej;
- nie byli akcjonariuszami spółki publicznej posiadającymi akcje reprezentujące więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki;
- nie prowadzili działalności poza Spółką, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki;
- nie zostali skazani za przestępstwo oszustwa;
- nie byli podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych), żaden organ państwowy ani inny organ nadzoru (w tym uznana organizacja zawodowa) nie nałożył na nich sankcji;
- żaden sąd nie wydał wobec nich zakazu pełnienia funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych spółek bądź zakazu zajmowania stanowisk kierowniczych lub prowadzenia spraw jakiejkolwiek spółki;
- nie byli członkiem organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego ani członkiem wyższego kierownictwa w podmiotach, względem których w okresie ich kadencji, przed jej upływem lub po jej upływie ustanowiono zarząd komisaryczny, prowadzono postępowanie upadłościowe, likwidacyjne lub inne postępowanie podobnego rodzaju.

Powiązania rodzinne

Na Datę Prospektu nie istnieją żadne powiązania rodzinne pomiędzy członkami Zarządu lub członkami Rady Nadzorczej.

Sprawowanie funkcji administracyjnych, zarządzających i nadzorujących w innych spółkach

Poza wyjątkami opisanymi powyżej, żaden członek Zarządu ani członek Rady Nadzorczej nie sprawuje funkcji administracyjnych, nadzorczych czy zarządzających w jakiejkolwiek innej spółce ani nie pełni poza Spółką żadnych ważnych funkcji, które mogłyby być istotne dla Spółki.

Konflikt interesów

Za wyjątkiem opisanego poniżej, zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej, nie występują faktyczne ani potencjalne konflikty interesów pomiędzy ich interesem osobistym a obowiązkami lub zobowiązaniami wobec Spółki.

Pan Andrzej Kowalski również związany jest z sektorem budowlanym. Pan Andrzej Kowalski jest właścicielem szeregu nieruchomości, na których realizowane są projekty deweloperskie, opisane w rozdziale "*Opis działalności Grupy*" w punkcie "*Projekty budowlane prowadzone na Datę Prospektu na zlecenie inwestorów zewnętrznych (podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy)*". Ponadto spółki powiązane z Panem Andrzejem Kowalskim prowadzą szeroko rozumianą działalność deweloperską. Nie można wykluczyć ryzyka związanego z zaistnieniem konfliktu pomiędzy interesami Spółki a interesami Pana Andrzeja Kowalskiego. Pan Andrzej Kowalski zobowiązał się do zaprzestania działalności deweloperskiej po, która może być uznana za konkurencyjną w stosunku do działalności Grupy po zakończeniu obecnie realizowanych projektów.

Umowy i porozumienia z członkami Zarządu lub członkami Rady Nadzorczej

W okresie objętym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym, jak również na Datę Prospektu, za wyjątkiem transakcji opisanych w rozdziale „*Transakcje z podmiotami powiązanymi*", Spółka nie dokonywała innych transakcji z członkami Zarządu lub członkami Rady Nadzorczej ani też nie dokonała wypłaty świadczeń poza świadczeniami z tytułu wynagrodzeń za pełnienie funkcji w organach Spółki lub Grupy lub świadczeniem usług na rzecz Spółki lub Grupy, opisanymi w niniejszym rozdziale.

Umowy i porozumienia ze znacznymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których powołano członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej

Na Datę Prospektu nie istnieją żadne umowy ani porozumienia ze znacznymi akcjonariuszami Spółki, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na podstawie których jakikolwiek członek Zarządu lub Rady Nadzorczej został powołany na członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej.

Udział członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej w Ofercie

Za wyjątkiem członka Rady Nadzorczej – Pana Jakuba Klimczaka, który na Datę Prospektu nie podjął decyzji w przedmiocie uczestnictwa w Ofercie, zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, na Datę Prospektu członkowie Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej nie zamierzają nabywać Akcji Oferowanych w ramach Oferty.

Akcje lub prawa do Akcji będące w posiadaniu członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej

Zgodnie ze złożonymi Spółce oświadczeniami, na Datę Prospektu, spośród członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Akcje Istniejące posiadają:

Imię i Nazwisko	Liczba akcji/głosów (szt.)	Nominalna wartość akcji (PLN)	% kapitału/głosów
Pan Andrzej Kowalski:			
- pośrednio przez Galtoco Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)*	3.640.000	3.640.000 PLN	45,50 %
Pan Marcin Misztal:			
- pośrednio przez Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)**	3.640.000	3.640.000 PLN	45,50 %

** Pan Andrzej Kowalski pośrednio (wraz z małżonką poprzez spółki zależne) posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, uprawniających do wykonywania 100% głosów w spółce Galtoco Investments Limited*

*** Pan Marcin Misztal bezpośrednio posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, uprawniających do wykonywania 100% głosów w spółce Acico Investments Limited*

W ciągu ostatniego roku, przed Datą Prospektu, członkowie Zarządu Spółki dwukrotnie obejmowali akcje Spółki. W dniu 17 kwietnia 2015 r. Pan Andrzej Kowalski - członek Zarządu Spółki pośrednio (poprzez Galtoco Investments Limited) objął akcje Spółki po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej wynoszącej 0,01 zł za jedną akcję Spółki. Następnie, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 kwietnia 2015 r., Pan Marcin Misztal - członek Zarządu Spółki (bezpośrednio i pośrednio poprzez Acico Investments Limited) objął akcje Spółki po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej wynoszącej 0,01 zł za jedną akcję Spółki. Szczegółowe informacje na ten temat zostały zawarte w rozdziale „*Opis działalności Grupy*", podrozdziale „*Historia Grupy*".

Na Datę Prospektu ani członek Zarządu ani żaden członek Rady Nadzorczej nie posiada żadnych praw do akcji Emitenta.

Sprawowanie funkcji administracyjnych, zarządzających i nadzorujących w spółkach w stanie likwidacji

Poza wyjątkami opisanymi powyżej, żaden członek Zarządu lub członek Rady Nadzorczej nie sprawował ani nie sprawuje funkcji administracyjnych, nadzorczych czy zarządzających w spółce, która została postawiona w stan likwidacji.

Wynagrodzenie i warunki umów o pracę członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej

Zasady ustalania wynagrodzenia członka Zarządu

Zgodnie ze Statutem, zasady oraz wysokość wynagrodzenia członka Zarządu Emitenta ustala Rada Nadzorcza.

Wysokość wynagrodzenia oraz wartość świadczeń niepieniężnych członków Zarządu w 2015 roku

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych i należnych członkom Zarządu od Spółki oraz Spółek Zależnych za ostatni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy 2015, wyniosła 1.038 tys. PLN.

Spółka i Grupa nie przyznały członkom Zarządu świadczeń w naturze za usługi świadczone przez członków Zarządu na rzecz Spółki i Grupy za ostatni pełny rok obrotowy.

W związku z tym, że członkowie Zarządu nie świadczą pracy na rzecz Grupy na podstawie stosunku pracy, nie istnieją świadczenia wypłacane członkom Zarządu w chwili rozwiązania stosunku pracy.

Wartość wynagrodzeń wypłaconych lub należnych członkom Zarządu w 2015 r. przedstawia się następująco:

	Wynagrodzenie otrzymane od Spółki		**Wynagrodzenie otrzymane od Spółek Zależnych**	
Imię i nazwisko	**Wynagrodzenie podstawowe* (brutto) (w PLN)**	**Wynagrodzenie dodatkowe** (brutto) (w PLN)**	**Wynagrodzenie podstawowe* (brutto) (w PLN)**	**Wynagrodzenie dodatkowe** (brutto) (w PLN)**
Marcin Misztal	480.000	0	12.000	27.000
Andrzej Kowalski	480.000	0	12.000	27.000

** wynagrodzenie z tytułu powołania*

*** wynagrodzenie z tytułu usług świadczonych na podstawie innych umów, np. umowy o pracę*

Zasady ustalania wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej delegowanych na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności, ustala uchwałą Rada Nadzorcza.

Wysokość wynagrodzenia oraz wartość świadczeń niepieniężnych członków Rady Nadzorczej w 2015 r.

Spółka ani Spółki Zależne nie wypłacały obecnym członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenia za ostatni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy 2015.

Na Datę Prospektu w Spółce oraz Spółkach Zależnych nie występują świadczenia warunkowe lub odroczone przysługujące członkom Rady Nadzorczej.

Spółka ani Spółki Zależne nie przyznały członkom Rady Nadzorczej świadczeń w naturze za usługi świadczone przez członków Rady Nadzorczej na rzecz Spółki i Grupy za ostatni pełny rok obrotowy, tj. za rok obrotowy 2015.

W związku z tym, że członkowie Rady Nadzorczej nie świadczą pracy na rzecz Grupy na podstawie stosunku pracy, nie istnieją świadczenia wypłacane członkom Rady Nadzorczej w chwili rozwiązania stosunku pracy.

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, w 2015 r., obecni członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymywali wynagrodzenia od Spółek Zależnych ani wynagrodzenia od Spółki ani Spółek Zależnych z tytułu usług świadczonych na podstawie innych umów. Od dnia 1 października 2015 r., na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za uczestnictwo w posiedzeniu Rady Nadzorczej w wysokości 500 zł za posiedzenie.

Ład korporacyjny i Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW

Zgodnie z Regulaminem GPW, spółki notowane na GPW powinny przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW. Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW to zbiór rekomendacji i zasad postępowania odnoszących się w szczególności do organów spółek giełdowych i ich akcjonariuszy. Regulamin GPW oraz uchwały zarządu i rady GPW określają sposób przekazywania przez spółki giełdowe informacji o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego oraz zakres przekazywanych informacji. Jeżeli określona zasada nie jest stosowana przez spółkę giełdową w sposób trwały lub została naruszona

incydentalnie, spółka giełdowa ma obowiązek przekazania informacji o tym fakcie w formie raportu bieżącego. Ponadto, spółka giełdowa jest zobowiązana dołączyć do raportu rocznego raport zawierający informacje o zakresie stosowania przez nią Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW w danym roku obrotowym.

Emitent dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w materiach nieregulowanych przez prawo. W związku z tym Emitent podjął niezbędne działania w celu najpełniejszego przestrzegania zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW.

Na Datę Prospektu Emitent, nie będąc spółką notowaną na GPW, nie stosuje zasad ładu korporacyjnego dotyczącego spółek publicznych notowanych na GPW. Od chwili dopuszczenia Akcji do obrotu na GPW, Zarząd Emitenta zamierza stosować wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW z zastrzeżeniem następujących:

- **Zasada I.Z.1.20 - zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Zasada III.Z.3 W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w**

powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

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

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

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

- **Zasada IV.Z.2 Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.**

  Spółka nie przewiduje możliwości wykorzystania środków komunikacji elektronicznej podczas obrad Walnego Zgromadzenia, w tym w szczególności transmisji obrad Walnego Zgromadzenia oraz dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym. Zdaniem Spółki powyższe wiąże się z zagrożeniami prawidłowego i sprawnego przeprowadzania Walnego Zgromadzenia o naturze prawnej i technicznej. W ocenie Spółki istnieje wysokie ryzyko zagrożenia bezpieczeństwa takiego rodzaju komunikacji, jak również wystąpienia zakłóceń technicznych. Ponadto, Spółka nie dysponuje stosownym zapleczem organizacyjno-technicznym umożliwiającym wdrożenie powyższej zasady. Co więcej, wdrożenie tej zasady obciążyłoby Spółkę dodatkowymi, wysokimi kosztami. Z uwagi na powyższe oraz Spółka nie będzie stosować powyższej rekomendacji.

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

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

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

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

ZNACZNI AKCJONARIUSZE

Znaczni Akcjonariusze

Na Datę Prospektu znacznymi akcjonariuszami Spółki, którzy posiadają przynajmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu są:

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów (szt.)	Nominalna wartość akcji (PLN)	% kapitału/głosów
Pan Andrzej Kowalski:			
- pośrednio przez Galtoco Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)*	3.640.000	3.640.000 PLN	45,5 %
Pan Marcin Misztal:			
- pośrednio przez Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)**	3.640.000	3.640.000 PLN	45,5 %
Pozostali	720.000	720.000 PLN	9%
Ogółem	**8.000.000**	**8.000.000 PLN**	**100 %**

Źródło: Spółka

** Pan Andrzej Kowalski pośrednio (wraz z małżonką poprzez spółki zależne) posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, uprawniających do wykonywania 100% głosów w spółce Galtoco Investments Limited*

*** Pan Marcin Misztal bezpośrednio posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, uprawniających do wykonywania 100% głosów w spółce Acico Investments Limited*

Wszystkie Akcje Istniejące są akcjami imiennymi (akcje imienne staną się akcjami na okaziciela z chwilą ich dematerializacji), z których każda uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Znaczni Akcjonariusze nie posiadają innych praw głosu niż związane z akcjami określonymi w tabeli powyżej. Ponadto, z akcjami nie są związane żadne szczególne uprawnienia i obowiązki, poza wynikającymi z przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Na Datę Prospektu żadnemu ze znacznych akcjonariuszy Spółki nie zostały przyznane żadne przywileje osobiste.

Kontrola nad Spółką

Na Datę Prospektu Spółka jest podmiotem pośrednio kontrolowanym przez Znacznych Akcjonariuszy.

Pan Andrzej Kowalski pośrednio, poprzez spółkę Galtoco Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), posiada 45,50% akcji Spółki o łącznej wartości nominalnej 3.640.000 PLN, reprezentujących 45,50% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do wykonywania 45,50% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Spółka Szczegółowe informacje na temat Pana Andrzeja Kowalskiego znajdują się w rozdziale „*Zarządzanie i ład korporacyjny*" - podrozdział „*Zarząd*".

Pan Marcin Misztal posiada pośrednio poprzez spółkę Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), 45,50% akcji Spółki o łącznej wartości nominalnej 3.640.000 PLN, reprezentujących 45,50% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do wykonywania 45,50% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Szczegółowe informacje na temat Pana Marcina Misztala znajdują się w rozdziale „*Zarządzanie i ład korporacyjny*" - podrozdział „*Zarząd*".

Znaczni Akcjonariusze nie są stroną jakiegokolwiek pisemnego lub ustnego porozumienia dotyczącego nabywania akcji Emitenta lub zgodnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec Emitenta.

W dniu 14 marca 2016 r. Acico Investment Limited i Galtoco Investment Limited, sprzedały za pośrednictwem domu maklerskiego po 360.000 szt. Akcji za kwotę 9.000.000 PLN każdy co stanowi łącznie 9% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na rzecz osób fizycznych.

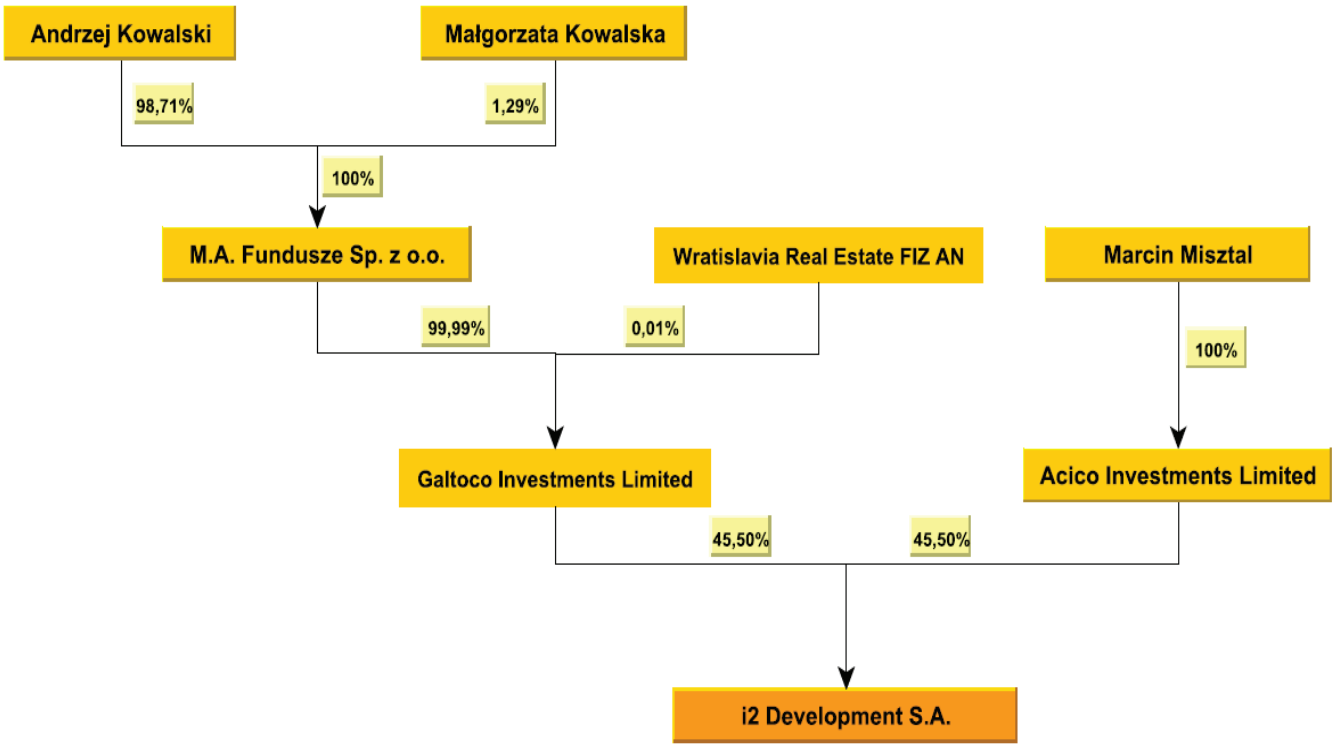
Datę Prospektu nie istnieją żadne porozumienia pomiędzy akcjonariuszami Emitenta, które mogłyby skutkować zmianami akcjonariatu w przyszłości.

Kodeks Spółek Handlowych przewiduje szereg instytucji, których celem jest zapobieganie nadużywaniu pozycji dominującej w spółce akcyjnej. Do katalogu tych instytucji należy m.in. prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, zwoływania Walnego Zgromadzenia i składania wniosków o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, prawo do żądania wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu oddzielnymi grupami czy zakaz wydawania wiążących poleceń członkom Zarządu. Także Ustawa o Ofercie Publicznej zawiera pewne mechanizmy, które chronią akcjonariuszy mniejszościowych, w tym w szczególności prawo do żądania zbadania przez rewidenta do spraw szczególnych określonej sprawy, jak również obowiązki ujawniania stanu posiada akcji spółki publicznej czy szczególne obowiązki podmiotów przekraczających określone progi liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki publicznej, w tym obowiązki związane z ogłaszaniem wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji (por. rozdział „*Prawa i obowiązki związane z Akcjami oraz Walne Zgromadzenie*").

Statut nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez Znacznych Akcjonariuszy.

Ponadto, Statut ani regulaminy Spółki nie zawierają postanowień, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Spółką.

Poniższy schemat przedstawia podmioty bezpośrednio i pośrednio kontrolujące Spółkę na Datę Prospektu.



Źródło: Emitent

Struktura akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty

W tabeli poniżej przedstawiono strukturę akcjonariatu Spółki na Datę Prospektu oraz spodziewaną strukturę akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty.

	Stan na Datę Prospektu*		**Stan po przeprowadzeniu Oferty***	
	Liczba Akcji (szt.)	**% głosów na WZ**	**Liczba Akcji (szt.)**	**% głosów na WZ**
Pan Andrzej Kowalski:				
- pośrednio przez Galtoco Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)**	3.640.000	45,50%	3.640.000	36,40%
Pan Marcin Misztal:				
- pośrednio przez Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)***	3.640.000	45,50%	3.640.000	36,40%
Pozostali	720 000	9%	2.720.000	27,20%
Razem	8.000.000	100,00%	10.000.000	100,00%

** przy założeniu zaoferowania w Ofercie 2.000.000 Akcji Oferowanych oraz objęcia 2.000.000 Akcji Oferowanych w Ofercie*

*** Pan Andrzej Kowalski pośrednio (wraz z małżonką poprzez spółki zależne) posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, uprawniających do wykonywania 100% głosów w spółce Galtoco Investments Limited*

**** Pan Marcin Misztal bezpośrednio posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, uprawniających do wykonywania 100% głosów w spółce Acico Investments Limited*

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Spółka zawierała w przeszłości i zamierza zawierać w przyszłości transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 „*Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych*" („**MSR 24**") (Załącznik do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmującego określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady zmienionym Rozporządzeniem Komisji (WE) Nr 1274/2008 z dnia 17 grudnia 2008 r. zmieniającym Rozporządzenie (WE) nr 1126/2008 przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z Rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do MSR 1).

W Grupie zawierane są następujące transakcje z podmiotami powiązanymi:

- transakcje pomiędzy Spółką a jej Spółkami Zależnymi (transakcje takie podlegają eliminacji wewnątrzgrupowej zgodnie z par. 4 MSR 24 i nie są ujawniane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym; tym niemniej informacje na temat takich transakcji zostały przedstawione poniżej);

- transakcje Spółki ze Znacznymi Akcjonariuszami i ich podmiotami powiązanymi;

- transakcje Spółek Zależnych z członkami organów Spółki oraz podmiotami powiązanymi członków organów Spółki innych niż Znaczni Akcjonariusze;

- transakcje z członkami Zarządu oraz członkami Rady Nadzorczej.

W ocenie Spółki, warunki, na jakich zawierane są transakcje z podmiotami powiązanymi, nie odbiegają od warunków rynkowych.

Z uwagi na system sprawozdawczości przyjęty w Grupie oraz długotrwały proces gromadzenia i przetwarzania przez Spółkę szczegółowych informacji na temat transakcji z podmiotami powiązanymi opisanymi w niniejszym rozdziale opisano dane na dzień i za okres zakończony 31 stycznia 2016 r. jako możliwe do uzyskania i najbliższe danym na Datę Prospektu. W okresie przedstawionym w niniejszym rozdziale, Spółka nie zawierała transakcji nieodpłatnych z podmiotami powiązanymi.

Transakcje Spółki ze Spółkami Zależnymi

W ramach prowadzonej działalności, Emitent zawierał umowy ze spółkami wchodzącymi w skład Grupy. Za podmioty powiązane wchodzące w skład Grupy na dzień 30 czerwca 2015 r. Emitent uznaje: Chamielec Architekci sp. z o.o., Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., Concept sp. z o.o., i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A., i2 Finanse sp. z o.o., i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k., i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k., i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k., i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k., i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k., i2 Development sp. z o.o., i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp. k., i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k., i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k., i2 Grupa sp. z o.o., i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k., i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. oraz i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp. k. (za wyjątkiem spółek Chamielec Architekci sp. z o.o., Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. oraz Concept sp. z o.o., wskazane powyżej spółki nie były podmiotami zależnymi Emitenta wskazanymi w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowych, jednakże w związku z przejęciem przez Emitenta kontroli nad i2 Grupa sp. z o.o., weszły w skład Grupy).

Emitent został zawiązany w dniu 26 czerwca 2012 r. pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednik prawny Emitenta) przez Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Marcina Pawła Misztala W związku z procesem reorganizacji w dniu wspólnicy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. podjęli uchwałę w sprawie przekształcenia spółki w spółkę akcyjną działającą pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Następnie w dniu 20 kwietnia 2015 r., kapitał zakładowy Spółki doszło do wniesienia do Grupy spółki pod firmą i2 Grupa sp. z o.o.

Z uwagi na powyższe poniższy opis obejmuje transakcje Emitenta ze Spółkami Zależnymi w okresie objętym od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień 31 stycznia 2016 r. W związku z nabyciem spółki i2 Grupa sp. z o.o. poniższy opis obejmuje także transakcje z powyższą Spółką oraz jej spółkami zależnymi. W

przypadku gdy tabela nie zawiera informacji dotyczących transakcji pomiędzy Emitentem a Spółką Zależną w danym roku oznacza to, że dana spółka nie istniała w tym roku (co wiąże się z powoływaniem spółek celowych dla realizacji określonych projektów) lub nie dochodziło do takich transakcji.

Zestawienie wartości transakcji Spółki z podmiotami z Grupy we wskazanych okresach (dane w tys. PLN).

Podmiot powiązany	Rok finansowy zakończony			Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2013	30 czerwca 2015	30 czerwca 2015	31 grudnia 2015	31 stycznia 2016
i2 Finanse sp. z o.o.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Zakupy od podmiotów powiązanych		-	21	21	42	4
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	4 453	-	-	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	3 411	4	4	-
Chamielec Architekci sp. z o.o.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	650	63	-	-
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	648	-	-	-
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	2	-	-	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
i2 Grupa sp. z o.o.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	174	386	386	-
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	44	-	-	-
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	1 760	223	582	60
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	1 961	-	74	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Concept sp. z o.o.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	1	-	-	-
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	0	-	-	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-]	-
i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	1 265	2 520	-	-	-
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	769	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	1 408	4 964	-	-	-
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Należności od podmiotów powiązanych	-	45	1 468	40	0	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	53	9 606	2 173	-	-	-
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-

Podmiot powiązany	Rok finansowy zakończony			Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2013	30 czerwca 2015	30 czerwca 2015	31 grudnia 2015	31 stycznia 2016
Należności od podmiotów powiązanych	-	764	44	-	-	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	3 196	182	-	-	-
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Należności od podmiotów powiązanych	-	714	5	-	-	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	608	4 191	-	-	-
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Należności od podmiotów powiązanych	-	657	-	-	-	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	79	100	100	
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	28	7 325	-	-	-
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Należności od podmiotów powiązanych	-	35	1 854	938	0	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	-	-	360	60
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	2	2	-	-	-
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	0	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp. k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	883	-	-	-
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	953	-	-	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	5	-	-	-
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	5	-	-	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-

Źródło: Spółka

Transakcje ze spółką i2 Finanse sp. z o.o. (dawniej Mizo Development sp. z o.o.)

Spółka i2 Finanse sp. z o.o. stanowi w Grupie główną spółkę finansującą działalność operacyjną spółek Grupy. Transakcje przeprowadzane pomiędzy Spółką a i2 Finanse sp. z o.o. (dawniej Mizo Development sp. z o.o.) w latach 2012-2014 r. oraz do dnia 31 grudnia 2015 r. obejmowały przede wszystkim pożyczki udzielane Spółce przez i2 Finanse sp. z o.o.

Pożyczki udzielane przez i2 Finanse sp. z o.o. na rzecz Emitenta oparte były o stałą wysokość oprocentowania w przedziale od 8-10% przy czym średnia wysokość oprocentowania pożyczki w powyższym okresie wyniosła 8,7%.

Na dzień 31 grudnia 2012, 2013 oraz 2014 r. saldo pożyczek wraz z odsetkami otrzymanych przez Spółkę od i2 Finanse sp. z o.o. wynosiło odpowiednio 0 PLN, 0 PLN oraz 3 407 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2015 r. saldo pożyczek otrzymanych wraz z odsetkami przez Spółkę od i2 Finanse sp. z o.o. wynosiło 863 tys. PLN a na dzień 31 stycznia 2016 r. wyniosło 942 tys.

Jednocześnie w powyższym okresie Spółka udzielała pożyczki spółce i2 Finanse sp. z o.o. Pożyczki udzielane spółce i2 Finanse sp. z o.o. przez Emitenta oparte były o stałą wysokość oprocentowania w wysokości od 8-9% przy czym średnia wysokość oprocentowania pożyczki w powyższym okresie wyniosła 8,3%.

Na dzień 31 grudnia 2012, 2013 oraz 2014 r. saldo pożyczek wraz z odsetkami udzielonych przez Spółkę spółce i2 Finanse sp. z o.o. wynosiło odpowiednio 0 PLN, 0 PLN oraz 0 PLN. Na dzień 31 grudnia 2015 r. saldo pożyczek udzielonych wraz z odsetkami przez Spółkę spółce i2 Finanse sp. z o.o. wynosiło 0 PLN a na dzień 31 stycznia 2016 r. wyniosło 0.

W okresie objętym omówieniem Spółka obejmowała obligacje emitowane przez spółkę i2 Finanse sp. z o.o. Łączna wartość objętych obligacji wyniosła 4 560 tys. PLN przy czym na Datę Prospektu kwota pozostała do spłaty wynosi 0 PLN. Średnia wysokość oprocentowania obligacji wyniosła 8%.

Poza powyższymi transakcjami Spółka zleca spółce i2 Finanse sp. z o.o. prowadzenie, za wynagrodzeniem, ksiąg rachunkowych Spółki, w tym również świadczenia usług kadrowo-płacowych. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Transakcje ze spółką Chamielec Architekci sp. z o.o.

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółka zawierają ze spółką Chamielec Architekci z o.o. szereg umów zlecenia prac projektowych w zakresie realizowanych przez Grupę przedsięwzięć inwestycyjnych, dotyczących m.in. wykonywania wstępnych robót ziemnych odkrywkowych dla uwierzytelnienia dokumentacji geologiczno-inżynieryjnej, wykonywania ekspertyz z inwentaryzacją stanu konstrukcji budynków, wykonywania kompletnych projektów wykonawczych dla lokali, wprowadzania zmian zamiennych wpływających na oszczędności w procesie budowy, wprowadzania zmian lokatorskich oraz dostosowywania dokumentacji do uzgodnień z Państwową Inspekcją Nadzoru Budowlanego.

Transakcje ze Spółką i2 Grupa sp. z o.o.

Ponadto, na podstawie zawartych ze Spółką umów, i2 Grupa sp. z o.o. świadczy, za wynagrodzeniem, na rzecz Spółki (i) kompleksowe usługi z zakresu administracji biurowej, obsługi biurowej oraz obsługi prawnej (umowa została zawarta na czas nieokreślony) oraz (ii) kompleksowe usługi związane z zamiarem wprowadzenia akcji Spółki na rynek regulowany prowadzony przez GPW (umowa została zawarta na czas określony do dnia 28 lutego 2015 r.).

Transakcje z pozostałymi Spółkami Zależnymi

W dniu 1 października 2013 r. i2 Development sp. z o.o. P3 sp.k. zawarła ze Spółką umowę o współpracy w przedmiocie ustalenia obowiązków zasad i warunków współpracy w zakresie zorganizowania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Usługi świadczone były za wynagrodzeniem. Przedmiotowa umowa została rozwiązana porozumieniem z dnia 1 października 2013 r., ze skutkiem na ten sam dzień.

Na podstawie umowy podnajmu z dnia 9 września 2014 r., Spółka podnajmowała za wynagrodzeniem Concept sp. z o.o. (dawniej: Przy Arsenale sp. z o.o.) powierzchnię biurową. Umowa podnajmu została rozwiązana porozumieniem z dnia 31 grudnia 2014 r., ze skutkiem na ten sam dzień.

W okresie od 2012 do 2014 Emitent pełnił funkcję generalnego wykonawcy, i w związku z tym zwierał transakcje związane ze wznoszeniem obiektów budowlanych w ramach umów o *g*eneralne *w*ykonawstwo ze spółkami *c*elowymi zarówno z Grupy i2 jak i Spółkami należącymi do Grupy WRE Projekt. Ponadto Emitent świadczył na rzecz spółek z Grupy usługi administracyjno-biurowe.

Na dzień 31 grudnia 2012 r., 2013 r., 2014 r., 2015 r. oraz na dzień 31 stycznia 2016 r. Spółka posiadała zobowiązania w stosunku do Spółek Zależnych w wysokości odpowiednio 0 PLN, 769 tys. PLN, 3.534 tys. PLN, 1.040 tys. PLN oraz 1.040 tys. Zobowiązania powyższe były związane z fakturami zakupowymi wynikającymi z działalności prowadzonej przez Spółkę.

Na dzień 31 grudnia 2012 r., 2013 r. i 2014 r. 2015 r. oraz na dzień 31 stycznia 2016 r. Spółka posiadała należności w stosunku do Spółek Zależnych w wysokości odpowiednio 0 PLN, 2.215 tys. PLN, 6.292 tys. PLN, 74 tys. PLN oraz 153 tys. Należności powyższe były związane z fakturami sprzedażowymi wynikającymi z działalności prowadzonej przez Spółkę.

Na dzień 31 grudnia 2012, 2013, 2014 r. oraz 2015 r. saldo pożyczek wraz z odsetkami otrzymanych przez Spółkę od Spółek Zależnych wynosiło odpowiednio 0 PLN, 0 PLN, 3.407 tys. PLN oraz 935 tys. PLN. Na dzień 31 stycznia 2016 r. saldo pożyczek otrzymanych wraz z odsetkami przez Spółkę od Spółek Zależnych wynosiło 1.241 tys.

Na dzień 31 grudnia 2012, 2013, 2014 oraz 2015 r. saldo pożyczek wraz z odsetkami udzielonych przez Spółkę Spółkom Zależnym, wynosiło odpowiednio 0 PLN, 0 PLN oraz 0 PLN. Na dzień 31 stycznia 2016 r. saldo pożyczek wraz z odsetkami udzielonych przez Spółkę Spółkom Zależnym wynosiło 0 PLN.

Transakcje Emitenta ze Spółkami Zależnymi cechują się istotnym spadkiem wartości w 2015 r. Wynika to z faktu, że Emitent prowadził działalność budowlaną do 31 grudnia 2015 roku. Po tym czasie cała działalność została przeniesiona na KPB Sp. z o.o. Od lipca 2015 r. Emitent jedynie fakturuje za usługi administracyjno-biurowe spółki KPB sp. z o.o oraz i2 Development Sp. z o.o.

Transakcje Spółki ze Znacznymi Akcjonariuszami i ich podmiotami powiązanymi

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat transakcji Spółki ze Znacznymi Akcjonariuszami we wskazanych okresach (dane w tys. PLN).

	Na dzień i rok zakończony			Na dzień	Na dzień	Na dzień
Podmiot powiązany	**31 grudnia 2012**	**31 grudnia 2013**	**31 grudnia 2014**	**30 czerwca 2015**	**31 grudnia 2015**	**31 stycznia 2016**
Marcin Misztal		-	-			
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	415	30	317	227	229
w tym odsetki przychody finansowe	-	-	-	-	-	
w tym odsetki koszty finansowe		16	6	7	16	17
Andrzej Kowalski						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	98	-	
Odsetki przychody finansowe	-	-	55	-	-	

Źródło: Spółka

Transakcje z Panem Marcinem Misztalem

Transakcje przeprowadzane pomiędzy Spółką a Panem Marcinem Misztalem w latach 2012-2014 r. oraz do dnia 31 stycznia 2016 r. obejmowały przede wszystkim pożyczki udzielane przez Pana Marcina Misztala.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat umów pożyczek zawartych pomiędzy Emitentem a Panem Marcinem Misztalem

Data umowy	**Pożyczkodawca**	**Pożyczkobiorca**	**Kwota pożyczki**	**Termin spłaty**	**Oprocentowanie-**
2013-07-08	Marcin Misztal	Emitent	400 000,00	2016-07-08	8,0%
2014-04-14	Marcin Misztal	Emitent	150 000,00	2015-04-14	8,0%

Data umowy	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki	Termin spłaty	Oprocentowanie-
2014-12-30	Marcin Misztal	Emitent	30 000,00	2015-01-30	8,0%
2015-01-15	Marcin Misztal	Emitent	220 000,00	2017-01-15	8,0%

Źródło: Spółka

Na dzień 31 grudnia 2012, 2013, 2014 oraz 2015 r. saldo pożyczek wraz z odsetkami otrzymanych przez Spółkę od Pana Marcina Misztala wynosiło odpowiednio 0 PLN, 416 tys. PLN, 30 tys. PLN oraz 227 tys. PLN. Na dzień 31 stycznia 2016 r. saldo pożyczek otrzymanych wraz z odsetkami przez Spółkę od Pana Marcina Misztala wynosiło 229 tys.

Ponadto w dniu 19 listopada 2013 r. i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A. wyemitowała 10.000 zabezpieczonych, oprocentowanych obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 PLN i terminem wykupu ustalonym na 19 listopada 2016 r. Obligacje te zostały w całości objęte przez Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („**Open Finance FI ZAN**").

Na mocy umów poręczenia z dnia 19 listopada 2013 r., spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska S.K.A. (po przekształceniu i2 Development sp. z o.o. Oławska sp. k., obecnie WRE Projekt sp. z o.o. Oławska sp. k.) oraz Pan Marcin Misztal zobowiązali się względem Open Finance FI ZAN do wykonania wszelkich zobowiązań emitenta obligacji do wysokości 15.000.000 PLN na wypadek, gdyby ten ich nie wykonał mimo upływu terminu ich wymagalności. Poręczenie jest ważne do dnia 31 maja 2017 r. Jednocześnie spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska S.K.A. (po przekształceniu i2 Development sp. z o.o. Oławska sp. k., obecnie WRE Projekt sp. z o.o. Oławska sp. k.) oraz Pan Marcin Misztal zobowiązali się złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC do łącznej wysokości 15.050.000 PLN.

Transakcje z Panem Andrzejem Kowalskim

Transakcje przeprowadzane pomiędzy Spółką a Panem Andrzejem Kowalskim w latach 2012-2014 r. oraz do dnia 31 stycznia 2016 r. obejmowały przede wszystkim pożyczki udzielane przez Pana Andrzeja Kowalskiego.

Pożyczki udzielane przez Pana Andrzeja Kowalskiego na rzecz Emitenta oparte były o stałą wysokość oprocentowania w 8%.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat umów pożyczek zawartych pomiędzy Emitentem a Panem Andrzejem Kowalskim

Data umowy	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki	Termin spłaty	Oprocentowanie-
2014-04-14	Andrzej Kowalski	Emitent	500 000,00	2015-04-14	8,0%
2014-05-12	Andrzej Kowalski	Emitent	480 000,00	2015-05-12	8,0%
2014-05-13	Andrzej Kowalski	Emitent	600 000,00	2015-05-12	8,0%
2014-08-05	Andrzej Kowalski	Emitent	240 000,00	2016-08-05	8,0%

Źródło: Spółka

Na dzień 31 grudnia 2012, 2013, 2014 oraz 2015 r. saldo pożyczek wraz z odsetkami otrzymanych przez Spółkę od Pana Andrzeja Kowalskiego wynosiło odpowiednio 0 PLN, 0 PLN, 0 PLN oraz 0 PLN. Na dzień 31 stycznia 2016 r. saldo pożyczek otrzymanych wraz z odsetkami przez Spółkę od Pana Andrzeja Kowalskiego wynosiło 0 PLN.

Ponadto w dniu 19 grudnia 2014 r. Spółka, Pan Andrzej Kowalski oraz spółka i2 Finanse sp. z o.o. zawarły umowę przekazu w przedmiocie ustalenia zasad rozliczenia wzajemnych przysługujących im wierzytelności z tytułu wiążących strony stosunków zobowiązaniowych. Na mocy przedmiotowej umowy, Pan Andrzej Kowalski przekazał na rzecz i2 Finanse sp. z o.o. część świadczenia przysługującego Panu Andrzejowi Kowalskiemu od Spółki (z tytułu umów pożyczki z dnia 12 maja 2014 r, 13 maja 2014 r., oraz 5 sierpnia 2014 r.,) w wysokości 1.143.492,34 PLN, a tym samym upoważnił Spółkę do przekazania przedmiotowej kwoty na rzecz i2 Finanse sp. z o.o., jednocześnie upoważniając i2 Finanse sp. z o.o. do odbioru tej kwoty od Pana Andrzeja Kowalskiego tytułem wykonania zobowiązania wynikającego z zawartej w dniu 17 grudnia 2014 r. umowy pożyczki. W związku z dokonanym przekazem, wierzytelność Pana Andrzeja Kowalskiego wobec i2 Finanse sp. z o.o. uległa

umorzeniu w całości, natomiast wierzytelność Spółki wobec Pana Andrzeja Kowalskiego uległa umorzeniu do kwoty 1.143.492,34 PLN.

Poniższa tabela przedstawia łączną wartość transakcji Spółki z podmiotami powiązanymi Znacznych Akcjonariuszy we wskazanych okresach (dane w tys. PLN).

Podmiot powiązany	Na dzień i rok zakończony			Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2013	31 grudnia 2014	30 czerwca 2015	31 grudnia 2015	31 stycznia 2016
WRE Projekt sp. z o.o. Pobożnego 11-13 sp. k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	2 966	-	-	
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	137	-	-	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	246	246	246
WRE Projekt sp. z o.o. sp. k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	284	1 486	4 444	12	12	12
Zakupy od podmiotów powiązanych		2	-	-	-	
Należności od podmiotów powiązanych	18	-	363	-	-	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	0	-	-	-	
WRE Projekt sp. z o.o. Dubois sp.k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	446	5 817	-	-	
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Należności od podmiotów powiązanych	-	482	591	-	-	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	264	264	264
WRE Projekt sp. z o.o. Zodiak sp. k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	723	8 644	-	-	
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Należności od podmiotów powiązanych	-	890	587	-	-	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	68	68	68
WRE Projekt sp. z o.o. CBM sp. k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	173	65	12	16	3
Należności od podmiotów powiązanych	-	0	-	-	-	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	15	-	-	
WRE Projekt sp. z o.o. Stawowa sp. k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	2 901	-	-	
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	18	-	-	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	125	179	179	179
WRE Projekt sp. z o.o. Zodiak II sp. k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	4 313	-	-	
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	

Podmiot powiązany	Na dzień i rok zakończony			Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2013	31 grudnia 2014	30 czerwca 2015	31 grudnia 2015	31 stycznia 2016
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	31	87	87	87
WRE Projekt sp. z o.o. Exmed sp. k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	50	-	-	
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
WRE Projekt sp. z o.o. Oławska sp. k.						
Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Zakupy od podmiotów powiązanych	-	88	11	-	-	
Należności od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	

Źródło: Spółka

W okresie objętym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym oraz do Daty Prospektu Spółka zawierała transakcje z podmiotami powiązanymi członków organów Spółki.

Umowy z podmiotami powiązanymi Pana Andrzeja Kowalskiego

Umowy pożyczek

W latach 2012-2014 Spółka nie zawierała ze spółkami kontrolowanymi przez Pana Andrzeja Kowalskiego umów pożyczek. Spółka w okresie po dniu 31 grudnia 2014 do dnia 31 grudnia 2015 r. zawarła 2 umowy pożyczek z WRE Projekt sp. z o.o. jako pożyczkodawcą. Pożyczki oparte były o stałą wysokość oprocentowania 8% i 8,5%.

Data umowy	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki	Termin spłaty	Oprocentowanie-
2015-01-15	WRE PROJEKT sp. z o. o.	Emitent	1 000 000,00	2016-01-16	8,5%
2015-02-17	WRE PROJEKT sp. z o. o.	Emitent	560 000,00	2015-04-17	8,0%

Źródło: Spółka

Na dzień 31 stycznia 2016 r. saldo pożyczek udzielonych wraz z odsetkami na rzecz Spółki wynosiło 0 PLN.

Pozostałe umowy

Dodatkowo Spółka najmuje za wynagrodzeniem nieruchomość we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 8 z przeznaczeniem na cele biurowe oraz miejsca parkingowe od WRE Projekt sp. z o.o. CBM sp. k.(dawniej: i2 Development sp. z o.o. CBM sp. k., a przed przekształceniem i2 Development sp. z o.o. CBM S.K.A.). Umowa najmu miejsc parkingowych została rozwiązana z dniem 31 stycznia 2015 r.

Ponadto, na podstawie właściwych umów najmu, Spółka najmowała za wynagrodzeniem: (i) nieruchomość gruntową we Wrocławiu przy ul. Grabiszyńskiej, z przeznaczeniem na cele magazynowe od WRE Projekt sp. z o.o. CBM sp. k.(dawniej: i2 Development sp. z o.o. CBM sp. k., a przed przekształceniem i2 Development sp. z o.o. CBM S.K.A.), oraz (ii) nieruchomość gruntową we Wrocławiu przy ul. Grabiszyńskiej 231A, z przeznaczeniem na cele magazynowe od WRE Projekt sp. z o.o. Oławska sp. k.(dawniej: i2 Development sp. z o.o. Oławska sp. k., a przed przekształceniem i2 Development sp. z o.o. Oławska S.K.A.). Przedmiotowe umowy zostały zawarte na czas określony do dnia 28 lutego 2014 r.

Jednocześnie na podstawie właściwych umów zlecenia, Spółka zleca prowadzenie prac remontowych spółce WRE Projekt sp. z o.o. sp.k. (dawniej i2 Development sp. z o.o. sp. k.).

W okresie objętym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Emitent realizował kontrakty generalnego wykonawstwa dla Spółek Pana Andrzeja Kowalskiego. Od 2015 roku w związku z reorganizacją Grupy kontrakty te realizuje KPB sp. z o.o. Z tego też powodu tabele pokazane powyżej cechują się spadkiem wartości transakcji pomiędzy Emitentem a spółkami Pana Andrzeja Kowalskiego.

Umowy z podmiotami powiązanymi Pana Marcina Misztala

W okresie objętym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym oraz do Daty Prospektu Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi Pana Marcina Misztala.

Transakcje Spółek Zależnych z członkami organów Spółki oraz podmiotami powiązanymi członków organów Spółki

Transakcje przeprowadzane pomiędzy Spółkami Zależnymi a podmiotami powiązanymi członków organów Spółki w latach 2012-2014 oraz do dnia 31 grudnia 2015 r. obejmowały przede wszystkim pożyczki udzielane przez Spółki Zależne na rzecz takich podmiotów oraz otrzymane przez Spółki Zależne od takich podmiotów, jak również wynajmem powierzchni biurowej, sprzedażą środków trwałych oraz innymi fakturami wynikającymi z prowadzonej działalności. Ponadto Spółka Zależna tj. i2 Development sp. z o.o. P3 sp.k. zwarła z Nadzór Budowlany Maciej Kołaczek umowę o koordynację projektami. Przedmiotowa umowa została rozwiązania na mocy porozumienia z dnia 1 czerwca 2014 r., ze skutkiem na ten sam dzień.

Na dzień 31 grudnia 2012 r., 2013 r., 2014 r. oraz 2015 r. Spółki Zależne posiadały zobowiązania w stosunku do podmiotów powiązanych członków organów Spółki w wysokości odpowiednio 7.678 tys. PLN, 23.970 tys. PLN, 60.598 tys. PLN i 60.077 tys. PLN. Na dzień 31 stycznia 2016 r. wartość zobowiązań wyniosła 61.687 tys. Zobowiązania powyższe były związane z otrzymanymi pożyczkami wraz z odsetkami, wynajmem powierzchni biurowej, sprzedażą środków trwałych oraz innymi fakturami wynikającymi z prowadzonej działalności.

Na dzień 31 grudnia 2012 r., 2013 r., 2014 r. oraz 2015 r. Spółki Zależne posiadały należności w stosunku do podmiotów powiązanych członków organów Spółki w wysokości odpowiednio 0 PLN, 0 PLN i 6 830 tys. PLN i 1.272 tys. PLN. Na dzień 31 stycznia 2016 r. wartość należności wyniosła 1.866 tys. Należności powyższe były związane z udzielonymi pożyczkami wraz z odsetkami, sprzedażą usług projektowych, usług księgowych oraz obsługą sprzedaży.

Na dzień 31 grudnia 2012 r., 2013 r., 2014 r. oraz 2015 r. saldo pożyczek wraz z odsetkami otrzymanych przez Spółki Zależne od podmiotów powiązanych członków organów Spółki wynosiło odpowiednio 7 287 tys. PLN, 23 774 tys. PLN, 60 526 tys. PLN oraz 59.776 tys. Na dzień 31 stycznia 2016 r. saldo pożyczek otrzymanych przez Spółki Zależne od podmiotów powiązanych członków organów Spółki wynosiło 61.265 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2012 r., 2013 r., 2014 r oraz 2015 r. saldo pożyczek udzielonych przez Spółki Zależne podmiotom powiązanym członków organów Spółki, wynosiło odpowiednio 0 PLN, 0 PLN, 6 653 tys. PLN oraz 492 tys. Na dzień 31 stycznia 2016 r. saldo pożyczek udzielonych przez udzielonych przez Spółki Zależne podmiotom powiązanym członków organów Spółki wynosiło 412 tys. PLN.

Poniższa tabela zawiera podsumowanie pożyczek udzielanych Spółkom Zależnym przez członków organów Spółki i ich spółki zależne.

Data umowy	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki	Termin spłaty	Oprocentowanie
2012-12-07	ACICO Investments Limited	i2 Development sp.zo.o. Przy Arsenale sp.k.	400 000,00	2017-12-07	7,0%
2014-08-05	ACICO Investments Limited	I2 Grupa Sp. z o.o.	475 000,00	2017-08-05	8,0%
2015-01-23	ACICO Investments Limited	i2 Grupa Sp. z o.o.	180 000,00	2017-01-23	8,0%
2015-02-18	ACICO Investments Limited	i2 Grupa Sp. z o.o.	250 000,00	2017-02-18	8,0%
2015-02-24	ACICO Investments Limited	i2 Grupa Sp. z o.o.	300 000,00	2017-02-24	8,0%
2015-03-26	ACICO Investments Limited	i2 Grupa Sp. z o.o.	500 000,00	2017-03-26	8,0%
2015-03-31	ACICO Investments Limited	i2 Grupa Sp. z o.o.	350 000,00	2017-03-31	8,0%

Data umowy	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki	Termin spłaty	Oprocentowanie
2015-03-31	M.A.Inwestycje Sp. z o.o.	i2 Finanse Sp. z o.o.	350 000,00	2015-06-30	8%
2015-04-01	M.A.Inwestycje Sp. z o.o.	i2 Finanse Sp. z o.o.	40 000,00	2017-04-01	8,25%

Data umowy	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki	Termin spłaty	Oprocentowanie
2013-07-11	Galtoco Investments Limited	i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.	1 000 000,00	2018-07-11	8,0%
2013-08-12	Galtoco Investments Limited	i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.	4 800 000,00	2018-08-12	8,0%
2013-08-19	Galtoco Investments Limited	i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.	1 000 000,00	2018-07-11	8,0%
2013-11-15	Galtoco Investments Limited	i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	4 000 000,00	2018-11-15	8,0%
2014-02-07	Galtoco Investments Limited	i2 Development Sp. z o.o. Dubois Sp.k.	670 000,00	2019-02-07	8,0%
2014-03-18	Galtoco Investments Limited	I2 Finanse Sp. z o.o.	11 500 000,00	2019-03-18	3,2%
2014-09-25	Galtoco Investments Limited	Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	1 500 000,00	2016-09-25	8,0%
2015-02-25	WRE PROJEKT Sp. z o.o.	i2 Finanse Sp. z o.o.	334 000,00	2017-02-25	8,0%
2015-03-19	WRE PROJEKT Sp. z o.o.	i2 Finanse Sp. z o.o.	100 000,00	2017-03-19	8,0%

Źródło: Spółka

Transakcje z członkami Zarządu oraz członkami Rady Nadzorczej

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej są członkami kluczowego personelu kierowniczego Spółki w rozumieniu MSR 24.

W okresie objętym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym oraz do Daty Prospektu członkowie Zarządu otrzymywali od Spółki wynagrodzenie z tytułu powołania w skład Zarządu. Natomiast w okresie objętym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymywali od Spółki wynagrodzenia z tytułu powołania w skład Rady Nadzorczej.

W omawianym okresie Spółka nie udzielała pożyczek ani żadnych podobnych świadczeń na rzecz członków Zarządu ani Rady Nadzorczej.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki we wskazanych okresach (dane w tys. PLN).

	Rok zakończony 31 grudnia			Na dzień	Na dzień	Na dzień
	2012* (w tys. PLN)	2013 (w tys. PLN)	2014 (w tys. PLN)	30 czerwca 2015 r. (w tys. PLN)	31 grudnia 2015 r. (w tys. PLN)	31 stycznia 2016 r. (w tys. PLN)
Wynagrodzenie członków Zarządu:						
wypłacone lub należne od Spółki	-	48	130	253	960	120

	Rok zakończony 31 grudnia			Na dzień	Na dzień	Na dzień
	2012* **(w tys. PLN)**	**2013 (w tys. PLN)**	**2014 (w tys. PLN)**	**30 czerwca 2015 r. (w tys. PLN)**	**31 grudnia 2015 r. (w tys. PLN)**	**31 stycznia 2016 r. (w tys. PLN)**
wypłacone lub należne od Spółek Zależnych	-	-	-	46	78	4
Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej**						
wypłacone lub należne od Spółki	-	-	-	-	-	
wypłacone lub należne od Spółek Zależnych		-		57-	57-	0
Razem	**0,00**	**48**	**130**	**356**	**1095**	**124**

Źródło: Spółka

** okres od 26 czerwca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.*

*** Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej obejmuje wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę osób, które pełnią jednocześnie funkcję członka Rady Nadzorczej w spółce i2 Development S.A.*

Spółka oraz Spółki Zależne nie wypłacały wynagrodzenia z tytułu członkostwa w Radzie Nadzorczej w okresie od 26 czerwca 2012 r. do 31 października 2015 r.

Na dzień 31 grudnia odpowiednio 2012 r., 2013 r., 2014 r. wykazano wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki wypłacone lub należne od Spółki oraz wypłacone lub należne od 3 Spółek Zależnych, które tworzyły Grupę do dnia 19 kwietnia 2015 r.

Na dzień 30 czerwca 2015 r., 31 grudnia 2015 r. i 31 stycznia 2016 r. wykazano wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki wypłacone lub należne od Spółki oraz wypłacone lub należne od 19 Spółek Zależnych, które tworzyły Grupę od dnia 20 kwietnia 2015 r.

PRAWA I OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z AKCJAMI ORAZ WALNYM ZGROMADZENIEM

Prawa i obowiązki związane z Akcjami

Zawarte w niniejszym rozdziale informacje mają charakter ogólny i zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi w Dacie Prospektu właściwymi przepisami prawa i regulacjami oraz Statutem. Przedstawione informacje nie stanowią porady prawnej w zakresie wykonywania praw i obowiązków ani ograniczeń związanych z Akcjami. Wobec powyższego, inwestorzy powinni dokonać szczegółowej analizy Statutu, jak również zasięgnąć opinii swoich doradców prawnych celem uzyskania szczegółowych informacji na temat praw i obowiązków związanych z Akcjami oraz Walnym Zgromadzeniem.

Prawa i obowiązki związane z Akcjami zostały określone w szczególności w Kodeksie Spółek Handlowych, Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawie o Ofercie oraz Statucie. Niektóre z zawartych w poniższym opisie prawa, obowiązki oraz ograniczenia związane z posiadaniem, nabywaniem, zbywaniem Akcji i wykonywaniem praw w nich inkorporowanych znajdą zastosowanie z chwilą uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej. W związku z powyższym w okresie poprzedzającym uzyskanie przez Spółkę statusu spółki publicznej informacje w tym zakresie wymagają odrębnej oceny w świetle postanowień dokumentów korporacyjnych Spółki oraz właściwych przepisów prawa.

Prawo do rozporządzania Akcjami

Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do rozporządzania Akcjami. Na rozporządzanie Akcjami składa się ich zbycie (przeniesienie własności) oraz inne formy rozporządzenia, w tym zastawienie, ustanowienie na Akcjach prawa użytkowania i ich wydzierżawienie.

Zgodnie z art. 337 Kodeksu Spółek Handlowych w zw. z § 8 ust. Statutu, Akcje są zbywalne. Statut nie wskazuje ograniczeń zbywalności Akcji. Ponadto, nie występują żadne ograniczenia co do przenoszenia praw z Akcji.

Opis obowiązków związanych z nabywaniem i zbywaniem akcji polskich spółek notowanych na GPW znajduje się w rozdziale „*Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem akcji*".

Dywidenda

Prawo do dywidendy

Nowe Akcje będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłat zysku za rok obrotowy 2015 rozpoczynający się dnia 1 stycznia 2015 r. i kończący się 31 grudnia 2015 r. (tj. od dnia 1 stycznia 2015 r.).

Akcjonariusze Spółki mają prawo do udziału w zysku wykazanym w rocznym, zbadanym przez biegłego rewidenta jednostkowym sprawozdaniu finansowym, który uchwałą Walnego Zgromadzenia został przeznaczony do wypłaty na rzecz akcjonariuszy Spółki (prawo do dywidendy).

Zwyczajne Walne Zgromadzenie jest organem uprawnionym do podejmowania decyzji o podziale zysku Spółki i wypłacie dywidendy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie w drodze uchwały decyduje o tym, czy i jaką część zysku Spółki wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczyć na wypłatę dywidendy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego, tj. do końca czerwca (w przypadku Spółki odpowiada on rokowi kalendarzowemu).

Zysk przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom rozdziela się w stosunku do liczby Akcji.

Do kompetencji Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy również ustalenie dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może zostać wyznaczony na dzień powzięcia uchwały albo w okresie kolejnych 3 miesięcy, licząc od tego dnia.

Kwota, która ma zostać przeznaczona do podziału między akcjonariuszy Spółki nie może przekroczyć zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Jednak kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie

z Kodeksem Spółek Handlowych lub Statutem, powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitał zapasowy lub rezerwowy. Przepisy prawa nie zawierają innych postanowień w przedmiocie stopy dywidendy lub sposobu jej wyliczenia, częstotliwości oraz akumulowanego lub nieakumulowanego charakteru wypłat.

Zarząd Spółki jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na zasadach określonych w obowiązujących przepisach Kodeksu Spółek Handlowych. Wypłata zaliczki na poczet dywidendy wymaga zgody Rady Nadzorczej. Zarząd jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, o ile Spółka posiada środki wystarczające na jej wypłatę. Spółka może wypłacić zaliczkę, jeżeli jej zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy wykazuje zysk. Zaliczka może stanowić najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek może dysponować Zarząd, oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne.

Osobami, którym przysługuje prawo do dywidendy, są osoby, na rachunkach których będą zapisane zdematerializowane Akcje (na okaziciela) w dniu dywidendy.

Akcjonariusz może wystąpić wobec Spółki z roszczeniem o wypłatę dywidendy w terminie 10 lat, począwszy od dnia podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu całości lub części zysku Spółki do wypłaty akcjonariuszom. Dopiero po upływie wskazanego powyżej terminu Spółka może uchylić się od wypłaty dywidendy, poprzez podniesienie zarzutu przedawnienia. Przepisy prawa nie określają terminu, po którym wygasa prawo do dywidendy.

Poza opisanymi poniżej, nie istnieją inne ograniczenia ani szczególne procedury związane z dywidendą w przypadku akcjonariuszy będących nierezydentami. W przypadku dochodów z dywidend wypłacanych nierezydentom w rozumieniu odpowiednich przepisów podatkowych, zastosowanie preferencyjnych stawek albo zwolnienie z podatku zgodnie z postanowieniami zawartych przez Polskę umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, jest możliwe wyłącznie po przedstawieniu podmiotowi zobowiązanemu do potrącenia zryczałtowanego podatku dochodowego tzw. certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej. Podmiotem zobowiązanym do dostarczenia takiego certyfikatu jest podmiot zagraniczny, który uzyskuje z polskich źródeł odpowiednie dochody. Certyfikat rezydencji służy przede wszystkim ustaleniu czy płatnik powinien zastosować stawkę bądź zwolnienie ustalone w umowie międzynarodowej, czy też potrącić podatek w wysokości określonej w ustawie. Jeżeli nierezydent udowodni, że w stosunku do niego miały zastosowanie postanowienia umowy międzynarodowej, które przewidywały redukcję krajowej stawki podatkowej (włącznie z całkowitym zwolnieniem), będzie mógł żądać stwierdzenia nadpłaty i zwrotu nienależnie pobranego podatku, bezpośrednio od urzędu skarbowego.

Warunki wypłaty dywidendy

Warunki wypłaty dywidendy przez Akcjonariuszy Spółki odpowiadają zasadom przyjętym dla spółek publicznych. Uchwała o wypłacie dywidendy powinna wskazywać datę ustalenia prawa do dywidendy (dzień dywidendy) oraz termin wypłaty dywidendy. Z zastrzeżeniem postanowień zawartych w Regulaminie KDPW, dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały o wypłacie dywidendy albo w okresie kolejnych 3 miesięcy, licząc od tego dnia. Dywidenda jest wypłacana w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia, a jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidendę wypłaca się w dniu określonym przez Radę Nadzorczą.

O planowanej wypłacie zaliczki na poczet dywidendy Zarząd ogłasza co najmniej na 4 tygodnie przed rozpoczęciem wypłat, podając dzień, na który zostało sporządzone sprawozdanie finansowe, wysokość kwoty przeznaczonej do wypłaty, a także dzień, według którego ustala się uprawnionych do zaliczek. Dzień ten powinien przypadać w okresie 7 dni przed dniem rozpoczęcia wypłat.

Stosownie do § 127 Oddziału 4 Rozdziału 13 Działu IV Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP, Spółka ma obowiązek niezwłocznie przekazać GPW informację o podjęciu uchwały o przeznaczeniu zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki, wysokości dywidendy, liczbie akcji, z których przysługuje prawo do dywidendy wartości dywidendy przypadającej na jedną Akcję, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz dniu wypłaty dywidendy. Ponadto § 106 Szczegółowych Zasad Działania KDPW nakłada na Spółkę obowiązek poinformowania KDPW o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję oraz o dniu ustalenia prawa do dywidendy i dniu wypłaty dywidendy nie później niż 5 dni przed dniem ustalenia prawa do dywidendy. Stosownie do § 106 ust. 2 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, Dzień wypłaty dywidendy może

przypadać najwcześniej dziesiątego dnia po dniu ustalenia prawa do dywidendy. Powyższe regulacje znajdują odpowiednie zastosowanie do zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Wypłata zarówno dywidendy, jak i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy posiadaczom zdematerializowanych Akcji Spółki następuje za pośrednictwem systemu depozytowego KDPW. W takim przypadku środki z tytułu dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy są przekazywane przez KDPW na odpowiednie rachunki uczestników KDPW, którzy następnie otrzymane środki pieniężne przekazują na rachunki gotówkowe akcjonariuszy Spółki prowadzone przez właściwe domy maklerskie.

Prawa i obowiązki związane z Walnym Zgromadzeniem

Prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo głosu

Prawo głosu

Akcjonariusze wykonują prawo głosu na Walnych Zgromadzeniach. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Jako organ Spółki działa w trybie i na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, Statucie, przyjętych przez Spółkę zasadach ładu korporacyjnego.

Sposób udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz sposób wykonywania prawa głosu

Akcjonariusze Spółki mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu musi być udzielone na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w postaci elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. Spółka podejmuje odpowiednie działania służące identyfikacji akcjonariusza Spółki i pełnomocnika w celu weryfikacji ważności pełnomocnictwa udzielonego w postaci elektronicznej.

Akcjonariusz Spółki, który posiada Akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z Akcji zapisanych na każdym z tych rachunków.

Członek Zarządu i pracownik Spółki mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu jest członek Zarządu, członek Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik spółki zależnej od Spółki, pełnomocnictwo może upoważniać do reprezentacji wyłącznie na jednym Walnym Zgromadzeniu. W takim przypadku udzielenie dalszego pełnomocnictwa jest wyłączone.

Z zastrzeżeniem przypadków określonych w Kodeksie Spółek Handlowych oraz Statucie uchwały zapadają bezwzględną większością głosów oddanych.

Akcjonariusze mogą głosować odmiennie z każdej z posiadanych Akcji. Na Walnym Zgromadzeniu pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza Spółki i głosować odmiennie z Akcji każdego akcjonariusza Spółki.

Żaden z akcjonariuszy Spółki nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym w przedmiocie udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec Spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką.

Statut nie przewiduje możliwości oddania przez akcjonariusza Spółki głosu na Walnym Zgromadzeniu drogą korespondencyjną.

Osoby uprawnione do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu

W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć wyłącznie osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia („**Dzień Rejestracji**"), pod warunkiem, że przedstawią podmiotowi prowadzącemu ich rachunek papierów wartościowych żądanie wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w okresie od ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia do pierwszego dnia powszedniego po Dniu Rejestracji, a także akcjonariusze, których akcje mające postać dokumentu zostaną złożone w siedzibie Spółki nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym

Zgromadzeniu i nie zostaną odebrane przed zakończeniem tego dnia. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki niebędący akcjonariuszami mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu bez prawa zabierania głosu. Na zaproszenie Zarządu Spółki lub Rady Nadzorczej, mogą brać udział w obradach także inne osoby.

Wykaz akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, sporządzony na podstawie wykazu udostępnionego przez podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych (KDPW) oraz na podstawie akcji mających postać dokumentu i złożonych w siedzibie Spółki, określa lista podpisana przez Zarząd Spółki, zawierająca nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uprawnionych, ich miejsce zamieszkania (siedzibę), liczbę i rodzaj akcji oraz liczbę przysługujących im głosów, wyłożona w lokalu Zarządu Spółki przez trzy dni powszednie przed odbyciem Walnego Zgromadzenia.

Akcje Spółki mogą być przenoszone przez akcjonariuszy Spółki w okresie między Dniem Rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, a dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia.

Zwołanie Walnego Zgromadzenia

Podmioty uprawnione do zwołania Walnego Zgromadzenia

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki i zwoływane jest przez Zarząd nie później niż sześć miesięcy po upływie każdego roku obrotowego lub przez Radę Nadzorczą Spółki, gdy Zarząd nie zwołuje zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w powyższym terminie. Zgodnie ze Statutem, przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia jest:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty;
- udzielenie członkom organów spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołuje, w miarę potrzeby, Zarząd z własnej inicjatywy. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać: Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce (w takim przypadku akcjonariusze Spółki wyznaczają przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia).

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki, którzy reprezentują co najmniej $^1/_{20}$ kapitału zakładowego Spółki mogą żądać zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Walnego Zgromadzenia. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy przedłożyć Zarządowi na piśmie bądź w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie 2 tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Prawo umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki, którzy reprezentują co najmniej $^1/_{20}$ kapitału zakładowego Spółki mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Żądanie może również zostać złożone w postaci elektronicznej. Wówczas Zarząd ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż na 18 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy Spółki. Ogłoszenie dokonywane jest w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia.

Sposób zwołania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki, a także w sposób właściwy dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej. Ogłoszenie

powinno zostać dokonane co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia i powinno zawierać w szczególności:

- datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad;
- precyzyjny opis procedur dotyczących uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu;
- Dzień Rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu;
- informację, że prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki w Dniu Rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu;
- wskazanie, gdzie i w jaki sposób osoba uprawniona do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może uzyskać pełny tekst dokumentacji, która ma być przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu, oraz projekty uchwał lub, jeżeli nie przewiduje się podejmowania uchwał, uwagi Zarządu lub Rady Nadzorczej, dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem Walnego Zgromadzenia; oraz
- wskazanie adresu strony internetowej, na której będą udostępnione informacje dotyczące Walnego Zgromadzenia.

Stosownie do przepisów Rozporządzenia o Raportach, Spółka zobowiązana jest do przekazania w formie raportu bieżącego informacji zawartych w ogłoszeniu o Walnym Zgromadzeniu. W przypadku zamierzonej zmiany Statutu ogłoszenie w formie raportu bieżącego powinno zawierać dotychczas obowiązujące postanowienia Statutu, treść proponowanych zmian, a w przypadku, gdy w związku ze znacznym zakresem zamierzonych zmian Spółka podejmuje decyzję o sporządzeniu nowego teksu jednolitego, również treść nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem jego nowych postanowień. Spółka powinna również ogłosić w formie raportu bieżącego treść projektów uchwał oraz załączników do projektów, które mają być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, istotnych dla podejmowanych uchwał.

Prawo zgłaszania Spółce projektów uchwał

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki, którzy reprezentują co najmniej $^1/_{20}$ kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce, na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. W takim przypadku Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na swojej stronie internetowej.

Prawo żądania wydania odpisów wniosków

Każdy akcjonariusz Spółki ma prawo żądać wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia w terminie tygodnia przed datą Walnego Zgromadzenia.

Prawo żądania wydania odpisów rocznego sprawozdania finansowego

Akcjonariusze Spółki mają prawo żądać wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta, najpóźniej na 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem.

Prawo do uzyskania informacji

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd jest zobowiązany do udzielenia akcjonariuszowi Spółki na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.

Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce, jej spółce powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej Spółki, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek Zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

Zarząd może udzielić informacji na piśmie poza Walnym Zgromadzeniem, jeżeli przemawiają za tym ważne powody. W takim przypadku Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później, niż w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia przez akcjonariusza Spółki żądania, podczas Walnego Zgromadzenia.

Informacje, które zostały przekazane akcjonariuszowi Spółki, powinny zostać przekazane do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego.

Kompetencje Walnego Zgromadzenia

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy m.in.:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz zysków i strat za rok ubiegły,
- powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu strat,
- udzielenie absolutorium członkom organów władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- podwyższenia lub obniżenie kapitału zakładowego,
- wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- zmiany Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki,
- połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa.
- rozstrzyganie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- zmiana przedmiotu działalności gospodarczej,
- przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty,
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- emisja obligacji zamiennych oraz emisja warrantów subskrypcyjnych;
- tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych;
- umorzenie akcji;
- oraz inne przewidziane w kodeksie spółek handlowych lub przekazane przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Zgodnie ze Statutem, nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami

Na wniosek akcjonariuszy Spółki, którzy reprezentują co najmniej $^1/_5$ kapitału zakładowego Spółki, wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami, nawet gdy Statut przewiduje inny sposób powołania Rady Nadzorczej.

Osoby reprezentujące na Walnym Zgromadzeniu tę część akcji, która przypada z podziału ogólnej liczby reprezentowanych akcji przez liczbę członków Rady Nadzorczej, mogą utworzyć odrębną grupę celem wyboru jednego członka Rady Nadzorczej, nie biorą jednak udziału w wyborze pozostałych członków.

Mandaty w Radzie Nadzorczej nieobsadzone przez grupę akcjonariuszy, utworzoną zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej, obsadza się w drodze głosowania, w którym uczestniczą wszyscy akcjonariusze, których głosy nie zostały oddane przy wyborze członków Rady Nadzorczej, wybieranych w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Jeżeli na Walnym Zgromadzeniu nie dojdzie do utworzenia co najmniej jednej grupy zdolnej do wyboru członka Rady Nadzorczej, nie dokonuje się wyborów grupami.

Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia

Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia w drodze powództwa o uchylenie uchwały bądź powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały

Uchwałę Walnego Zgromadzenia sprzeczną ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącą w interes Spółki lub mającą na celu pokrzywdzenie akcjonariusza Spółki, podmiot uprawniony może zaskarżyć w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno zostać wniesione w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie 3 miesięcy od dnia powzięcia takiej uchwały.

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały

Uchwałę Walnego Zgromadzenia sprzeczną z ustawą podmiot uprawniony może zaskarżyć w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały wytoczonego przeciwko Spółce. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia takiej uchwały.

Podmioty uprawnione do zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia

Podmiotami, którym przysługuje prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały lub powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia są:

- Zarząd, Rada Nadzorcza oraz poszczególni członkowie tych organów;
- akcjonariusz Spółki, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu;
- akcjonariusz Spółki bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu;
- akcjonariusze Spółki, którzy nie byli obecni na Walnym Zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Prawo poboru

Akcjonariusze Spółki mają prawo objęcia akcji Spółki nowej emisji w stosunku do liczby posiadanych Akcji (prawo poboru). Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji Spółki w stosunku do liczby posiadanych Akcji, przy czym prawo poboru przysługuje również w przypadku emisji papierów wartościowych zamiennych na Akcje lub inkorporujących prawo zapisu na Akcje. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki powinna wskazywać dzień, według którego określa się akcjonariuszy Spółki, którym przysługuje prawo poboru nowych akcji (tzw. dzień prawa poboru). Dzień prawa poboru nie może być ustalony później niż z upływem 6 miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, na którym ma zostać podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki, powinien określać proponowany dzień prawa poboru.

Dotychczasowi akcjonariusze Spółki mogą zostać pozbawieni prawa poboru akcji Spółki nowej emisji wyłącznie w interesie Spółki oraz, gdy pozbawienie prawa poboru zostało zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody wyłączenia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną nowych akcji Spółki (bądź sposób jej ustalenia). Do

podjęcia uchwały w sprawie pozbawienia akcjonariuszy Spółki prawa poboru wymagana jest większość co najmniej $^4/_5$ głosów.

W przypadku, gdy:

- uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje spółki mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom Spółki celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale;

- uchwała stanowi, że nowe akcje Spółki mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze Spółki, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji;

do podjęcia uchwały w sprawie wyłączenia prawa poboru nie jest wymagana większość $^4/_5$ głosów.

Prawo do udziału w majątku w przypadku likwidacji Spółki

Zgodnie z KSH, w przypadku likwidacji Spółki, majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli Spółki dzieli się pomiędzy akcjonariuszy w stosunku do w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy.

Umorzenie Akcji

Zgodnie z § 10 ust. 2 Statutu Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza, którego akcji umorzenie dotyczy (umorzenie dobrowolne) w drodze ich nabycia przez Spółkę. Umorzenie akcji wymaga obniżenia kapitału zakładowego Spółki.

Umorzenie Akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób i warunki umorzenia akcji, a w szczególności wysokość, termin i sposób wypłaty wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi z tytułu umorzenia jego akcji, podstawę prawną umorzenia, a także sposób obniżenia kapitału zakładowego.

Akcjonariuszowi, którego akcje zostały umorzone, przysługuje z tego tytułu wynagrodzenie. Wysokość wynagrodzenia nie może być niższa od wartości przypadających na akcje aktywów netto wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między akcjonariuszy. Za zgodą akcjonariusza umorzenie może nastąpić bez wynagrodzenia.

Zamiana Akcji

Zgodnie z KSH, zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela albo odwrotnie może być dokonana na żądanie akcjonariusza, jeżeli ustawa lub Statut nie stanowi inaczej.

Zgodnie ze Statutem Spółki akcje na okaziciela nie podlegają zamianie na akcje imienne. Akcje imienne Spółki staną się akcjami na okaziciela z chwilą ich dematerializacji.

Zmiana praw akcjonariuszy Spółki

Zmiana praw posiadaczy Akcji może co do zasady nastąpić w drodze zmiany Statutu i wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością $^3/_4$ głosów oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS. Ponadto uchwała dotycząca zmiany Statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy Spółki lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście akcjonariuszom Spółki, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy Spółki, których dotyczy.

Prawo do żądania wyboru rewidenta do spraw szczególnych

Stosownie do art. 84 Ustawy o Ofercie Publicznej, na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy Spółki, którzy posiadają co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw. Akcjonariusze tacy mogą w tym celu żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, bądź umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego

Zgromadzenia. Żądanie należy przedłożyć Zarządowi na piśmie. Jeśli w terminie 2 tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może, po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia, upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki występujących z takim żądaniem. Wówczas Sąd wyznacza przewodniczącego takiego Walnego Zgromadzenia.

Uchwała Walnego Zgromadzenia w przedmiocie wyboru rewidenta do spraw szczególnych powinna w szczególności określać:

- oznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, na którego wnioskodawca wyraził zgodę na piśmie;
- przedmiot i zakres badania, zgodny z treścią wniosku, chyba że wnioskodawca wyraził na piśmie zgodę na ich zmianę;
- rodzaje dokumentów, które Spółka powinna udostępnić biegłemu; oraz
- termin rozpoczęcia badania, nie dłuższy niż 3 miesiące od dnia podjęcia uchwały.

W przypadku gdy Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku albo podejmie uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, wnioskodawcy mogą w terminie 14 dni od dnia podjęcia takiej uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

Rewidentem do spraw szczególnych może być wyłącznie podmiot posiadający wiedzę fachową i kwalifikacje niezbędne do zbadania sprawy określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia, które zapewnią sporządzenie rzetelnego i obiektywnego sprawozdania z badania. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być jednak podmiot świadczący w okresie objętym badaniem usługi na rzecz Spółki, podmiotu dominującego lub zależnego Spółki, jak również jednostki dominującej lub znaczącego inwestora Spółki w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być także podmiot, który należy do tej samej grupy kapitałowej co podmiot, który świadczył wspomniane usługi.

Zarząd i Rada Nadzorcza mają obowiązek udostępnić rewidentowi do spraw szczególnych dokumenty wskazane w uchwale Walnego Zgromadzenia w przedmiocie wyboru rewidenta do spraw szczególnych albo w postanowieniu sądu o wyznaczeniu rewidenta do spraw szczególnych, jak również udzielić wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia przez takiego rewidenta badania.

Rewident do spraw szczególnych jest zobowiązany do przedstawienia Zarządowi i Radzie Nadzorczej pisemnego sprawozdania z wyników przeprowadzonego przez siebie badania. Obowiązkiem Zarządu jest przekazanie takiego sprawozdania w formie raportu bieżącego. Sprawozdanie rewidenta do spraw szczególnych nie może jednak ujawniać informacji stanowiących tajemnicę techniczną, handlową lub organizacyjną Spółki, chyba że jest to niezbędne do uzasadnienia stanowiska zawartego w tym sprawozdaniu.

Na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Zarząd zobowiązany jest do złożenia sprawozdania ze sposobu uwzględnienia wyników badania.

WARUNKI OFERTY

Oferta

Na podstawie niniejszego Prospektu w ramach Publicznej Oferty oferowanych nie mniej niż 1 nie więcej niż 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii B o wartości nominalnej 1 PLN każda (Akcje Oferowane).

Oferta przeprowadzana jest z wyłączeniem prawa poboru akcji dotychczasowych akcjonariuszy.

Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka wystąpi do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o dopuszczenie i wprowadzenie na rynku regulowanym (rynku równoległym) prowadzonym przez GPW:

- 8.000.000 akcji zwykłych imiennych Spółki serii A (akcje imienne zostaną zamienione na akcje na okaziciela z chwilą ich dematerializacji) oraz

- nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki oraz nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2.000.000 PDA.

Obecnie akcje serii A są akcjami zwykłymi imiennymi. Zgodnie ze Statutem Emitenta akcje imienne serii A, ulegają zamianie na akcje na okaziciela z dniem dematerializacji akcji serii A, zgodnie z art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Z Akcjami Oferowanymi nie są związane obowiązki świadczeń dodatkowych

Zgodnie z upoważnieniem zawartym w Uchwale w Sprawie Podwyższenia Zarząd Spółki może określić ostateczną liczbę oferowanych akcji serii B. Jeśli Zarząd Spółki nie skorzysta z powyższego uprawnienia, oferowana będzie maksymalna liczba akcji serii B określona w Uchwale w Sprawie Podwyższenia. Należy mieć na uwadze, iż istnieje ryzyko, iż w przypadku określenia przez Zarząd ostatecznej sumy, o jaką zostanie podwyższony kapitał zakładowy i subskrybowania przez inwestorów w Ofercie mniejszej liczby akcji serii B, niż wynika z ustalonej przez Zarząd ostatecznej sumy podwyższenia kapitału zakładowego, sąd rejestrowy może uznać, iż emisja akcji serii B nie doszła do skutku i w konsekwencji odmówić rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego.

Podział na transze

Inwestorami uprawnionymi do nabywania Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych i Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, na zasadach określonych w Prospekcie są następujący rezydenci i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego: osoby fizyczne, osoby prawne oraz podmioty nieposiadające osobowości prawnej, posiadające zdolność do zaciągania zobowiązań i nabywania praw we własnym imieniu, z wyłączeniem osób amerykańskich w rozumieniu Regulacji S.

Podmiotami uprawnionymi do składania zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych są:

- osoby fizyczne i osoby prawne, zarówno rezydenci jak i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego;

- jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, zarówno rezydenci jak i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego;

- zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie w imieniu osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć akcje,

którzy wezmą udział w procesie budowania Księgi Popytu zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie i do których zostanie skierowane zaproszenie do złożenia i opłacenia zapisu na Akcje Oferowane. Zwraca się uwagę, że w przypadku Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, inwestorzy, którzy zostali zaproszeni do udziału w procesie budowy Księgi Popytu a następnie otrzymali zaproszenie do złożenia zapisu są zobowiązani do złożenia i opłacenia zapisu w tej transzy na liczbę akcji określoną w wezwaniu.

Ponadto, do złożenia zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych uprawnieni będą również inwestorzy, którzy nie wzięli udziału w procesie budowania Księgi Popytu, jednakże pod warunkiem, że złożą zapis lub zapisy na Akcje Oferowane o wartości nie mniejszej niż 100.000 PLN i na liczbę nie większą niż liczba Akcji Oferowanych zaoferowana do objęcia w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.

Akcje Oferowane, tj. Akcje serii B zostaną zaoferowane inwestorom w następujących transzach:

- Transza Inwestorów Indywidualnych– nie więcej niż 200.000 sztuk akcji serii B;

- Transza Inwestorów Instytucjonalnych – nie więcej niż 1.800.000 sztuk akcji serii B.

Powyższe liczby oferowanych akcji serii B oferowanych w poszczególnych transzach stanowią wstępnie oferowane Akcje Oferowane. Intencją Spółki jest zaoferowanie w Transzy Inwestorów Indywidualnych ok. 10% Akcji Oferowanych.

Ostateczna liczba akcji serii B oferowana w poszczególnych transzach zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów w trybie art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie. Osobie, która złożyła zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej liczbie oferowanych akcji przysługuje prawo do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu w terminie 2 dni roboczych od podania informacji do publicznej wiadomości.

Na etapie przydziału akcji przesunięcie akcji serii B pomiędzy transzami po podaniu do publicznej informacji ostatecznej liczby oferowanych akcji w poszczególnych transzach, nie będzie wymagało przekazywania informacji o przesunięciu w trybie art. 54 ust.3 Ustawy o Ofercie. W takim przypadku zostaną przesunięte akcje serii B, które nie zostały subskrybowane przez inwestorów w danej transzy, a w drugiej transzy popyt na akcje serii B był wyższy od liczby akcji zaoferowanych w tej transzy. W takim przypadku inwestor, który złożył zapis przed dokonaniem takiego przesunięcia nie nabędzie uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Informacja o skorzystaniu bądź nieskorzystaniu przez Zarząd z upoważnienia do określenia ostatecznej liczby oferowanych akcji, o którym mowa powyżej, jak również informacja o ostatecznej liczbie oferowanych akcji serii B, oraz informacja o liczbie Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach, zostaną podane do publicznej wiadomości, w trybie przewidzianym w art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej, najpóźniej w dniu rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów.

Cena emisyjna będzie stała i jednakowa dla wszystkich Akcji Oferowanych i dla obydwu transz.

Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na fakt, że jedynym prawnie wiążącym dokumentem ofertowym sporządzonym na potrzeby tej Oferty, zawierającym informacje na temat Grupy oraz Akcji Oferowanych jest Prospekt wraz z opublikowanymi aneksami do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF, i komunikatami aktualizującymi do Prospektu oraz informacją o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w Ofercie, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach oraz Cenie Akcji Oferowanych.

Harmonogram oferty

Poniżej przedstawiono informacje na temat przewidywanego harmonogramu Oferty według czasu warszawskiego. Rozpoczęcie Oferty nastąpi w dniu publikacji Prospektu.

Czynność	**Termin**
Otwarcie Publicznej Oferty	W dniu publikacji prospektu
Podanie do publicznej wiadomości informacji o Przedziale Cenowym lub Cenie Maksymalnej	11 kwietnia 2016 r.
Budowa Księgi Popytu dla inwestorów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych	12-13 kwietnia 2016 r.
Podanie do publicznej wiadomości Ceny Emisyjnej oraz ostatecznej liczby oferowanych akcji serii B w poszczególnych transzach	13 kwietnia 2016 r.
Przyjmowanie zapisów w Transzy Inwestorów Indywidualnych	14-19 kwietnia 2016 r.

Czynność	Termin
Przyjmowanie zapisów w Transzy Inwestorów. Instytucjonalnych	14-19 kwietnia 2016 r.
Planowany termin przydziału i zakończenia Publicznej Oferty	21 kwietnia 2016 r.

Źródło: Emitent

Terminy realizacji Publicznej Oferty mogą ulec zmianie. Informacje o zmianach harmonogramu będą opublikowane w formie komunikatu aktualizacyjnego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa nie będą wymagały upublicznienia takiej informacji w formie aneksu do Prospektu (po jego uprzednim zatwierdzeniu przez KNF). Powyższe informacje zostaną opublikowane w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, najpóźniej w dniu w dniu upływu danego terminu, której zmiana dotyczy.

Zmiany terminów realizacji Publicznej Oferty mogą odbywać się tylko w okresie ważności Prospektu i termin ten nie może być dłuższy, niż trzy miesiące od dnia otwarcia Publicznej Oferty.

W przypadku udostępnienia przez Spółkę, po rozpoczęciu subskrypcji, aneksu do Prospektu dotyczącego zdarzenia lub okoliczności zaistniałych przed dokonaniem przydziału Akcji Oferowanych, o których Spółka powzięła wiadomość przed tym przydziałem, Spółka dokona odpowiedniej zmiany terminu przydziału Akcji Oferowanych tak, aby inwestorzy, którzy złożyli zapisy na Akcje Oferowane bądź Deklarację Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych przed udostępnieniem aneksu, mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów bądź Deklaracji w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu.

Opis procedury składania zapisów na Akcje Oferowane

Procedura składania zapisów na akcje serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych

W ramach Transzy Inwestorów Indywidualnych można składać zapisy na nie mniej niż 30 akcji serii B i nie więcej niż 60.000 akcji serii B. Inwestor ma prawo do złożenia dowolnej liczby przy czym pojedynczy zapis musi opiewać co najmniej na 30 akcji serii B, a łącznie zapisy złożone przez danego inwestora w jednym podmiocie nie mogą opiewać na więcej niż 60.000 akcji serii B. Jeśli łącznie zapisy złożone przez jednego inwestora w jednym podmiocie przyjmującym zapisy przekroczą 60.000 akcji serii B, zapisy takie zostaną uznane za złożone łącznie na 60.000 akcji serii B. Odpowiedzialność za prawidłową weryfikację minimalnego i maksymalnego limitu liczby akcji serii B w złożonych przez Inwestorów Indywidualnych zapisach w jednym podmiocie oraz ewentualną redukcję wielkości akcji serii B w tych zapisach ponosi podmiot przyjmujący zapisy.

Złożenie zapisu w Transzy Inwestorów Indywidualnych nie ogranicza prawa do złożenia zapisu lub zapisów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.

Zapisy na akcje serii B w Publicznej Ofercie w Transzy Inwestorów Indywidualnych składane będą po Cenie Emisyjnej Akcji Oferowanych.

Inwestor, który zamierza objąć akcje serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych powinien złożyć zapis w POK domu maklerskiego, który jest uczestnikiem konsorcjum dystrybucyjnego.

Sposób traktowania zapisów przy przydziale akcji serii B nie będzie w żaden sposób uzależniony od tego za pośrednictwem jakiego podmiotu zostały one złożone.

Z uwagi na fakt, że przydział akcji serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych nastąpi za pośrednictwem systemu informatycznego GPW, inwestor musi posiadać rachunek papierów wartościowych w domu maklerskim, w którym zamierza złożyć zapis subskrypcyjny. Osoby które nie posiadają rachunku papierów wartościowych w domu maklerskim przyjmującym zapisy, powinny wcześniej taki rachunek otworzyć.

Lista domów maklerskich – członków Giełdy, uczestników ww. konsorcjum dystrybucyjnego, uprawnionych do przyjmowania zapisów na akcje serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust.2 Ustawy o Ofercie.

Zapisy przyjmowane będą zgodnie z zasadami obowiązującymi w danym domu maklerskim, o ile nie są sprzeczne z zasadami określonymi w Prospekcie.

Zapisy subskrypcyjne na akcje serii B złożone przez inwestorów stanowić będą podstawę do wystawienia przez dom maklerski odpowiednich zleceń kupna akcji serii B i wprowadzenia ich do systemu informatycznego Giełdy.

Za poprawność zapisów i ich wprowadzenie do systemu informatycznego GPW odpowiadają domy maklerskie przyjmujące zapisy.

Zapisy nie mogą zawierać żadnych dodatkowych warunków realizacji. Termin ważności zleceń upływa z chwilą zakończenia sesji giełdowej, na której będą realizowane.

W przypadku, gdy rachunek prowadzony jest u depozytariusza zlecenie powinno zostać złożone zgodnie z zasadami składania zleceń przez klientów banku depozytariusza.

Zapisy na akcje serii B mogą być składane również za pośrednictwem Internetu, faksu, telefonu lub innych środków technicznych na warunkach obowiązujących w domu maklerskim przyjmującym zapis. W takim przypadku inwestor powinien mieć podpisaną stosowną umowę z biurem maklerskim, gdzie będzie składał zapis na akcje serii B.

Inwestor winien złożyć w miejscu składania zapisu na akcje serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych wypełniony w trzech egzemplarzach formularz zapisu oraz podpisać oświadczenie będące integralną częścią formularza zapisu, w którym stwierdza, że:

- zapoznał się z treścią Prospektu i akceptuje brzmienie Statutu oraz warunki Publicznej Oferty;
- zgadza się na przydzielenie mu mniejszej liczby akcji serii B w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie;
- wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Publicznej Oferty, oraz przyjmuje do wiadomości, że przysługuje mu prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania oraz, że dane na formularzu zapisu zostały podane dobrowolnie,
- wyraża zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową swoich danych osobowych w zakresie informacji związanych z dokonanym przez niego zapisem na akcje serii B przez Oferującego - Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty Publicznej akcji serii B oraz, że upoważnia te podmioty do otrzymania tych informacji.
- upoważnia firmę inwestycyjna, w której składa zapis do przekazywania Oferującemu oraz GPW w Warszawie informacji o złożonym przeze mnie zapisie na akcje serii B oraz danych osobowych w celu weryfikacji prawidłowości i liczby złożonych zapisów.

Składając zapis, inwestor lub jego pełnomocnik zobowiązany jest okazać dowód osobisty lub paszport w celu weryfikacji danych zawartych w formularzu zapisu. Osoba działająca w imieniu osoby prawnej zobowiązana jest ponadto złożyć aktualny odpis z odpowiedniego rejestru oraz dokument zaświadczający o jej uprawnieniu do reprezentowania osoby prawnej. Osoba działająca w imieniu jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej obowiązana jest ponadto złożyć akt zawiązania tej jednostki lub inny dokument, z którego wynikać będzie forma organizacyjna i adres siedziby oraz umocowanie osób do reprezentowania danej jednostki.

Na dowód przyjęcia zapisu inwestor lub jego pełnomocnik otrzymuje jeden egzemplarz złożonego formularza zapisu, potwierdzony przez pracownika POK przyjmującego zapisy. Wraz z zapisem na akcje serii B inwestor składa nieodwołalną Dyspozycję Deponowania przydzielonych akcji, stanowiącą część formularza zapisu.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na akcje serii B w Publicznej Ofercie ponosi inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z jego elementów, zostanie uznany za nieważny. Zapisy dokonywane pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu zostaną również uznane za nieważne.

Zapis na akcje serii B jest bezwarunkowy, nieodwołalny i nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą zapis do czasu przydziału Akcji Oferowanych w Publicznej Ofercie albo do dnia ogłoszenia o niedojściu emisji do skutku, z zastrzeżeniem przypadku opisanego w dalszej części niniejszego rozdziału .

Podstawy przydziału akcji serii B w Transza Inwestorów Indywidualnych zostały szczegółowo opisane w pkt. „Zasady dystrybucji i przydziału”.

Budowa Księgi Popytu

Przed rozpoczęciem zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, Oferujący przeprowadzi proces budowy Księgi Popytu na Akcje Oferowane, mający na celu:

- zdefiniowanie inwestorów zainteresowanych objęciem Akcji Oferowanych w Publicznej Ofercie w tej transzy,
- określenie potencjalnego popytu na Akcje Oferowane w Publicznej Ofercie w tej transzy,
- ustalenie Ceny Emisyjnej Akcji Oferowanych,
- wyniki tego procesu mogą stanowić podstawę podjęcia decyzji o ostatecznie oferowanej liczbie akcji serii B w poszczególnych transzach,
- wyniki tego procesu mogą także stanowić podstawę podjęcia decyzji o odwołaniu lub zawieszeniu Oferty.

Budowa Księgi Popytu zostanie przeprowadzona w terminach wskazanych w pkt. „Harmonogram oferty" w ramach niniejszego Prospektu, z zastrzeżeniem, że w ostatnim dniu trwania procesu budowy Księgi Popytu Deklaracje Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych przyjmowane będą do godz. 15:00.

W procesie budowania Księgi Popytu mogą wziąć udział instytucje finansowe działające lub inwestujące środki finansowe w Polsce oraz prowadzące działalność inwestycyjną na polskim rynku tj.: banki, domy maklerskie, fundusze emerytalne, fundusze inwestycyjne lub zakłady ubezpieczeń. Oferujący nie będzie kierować do ww. potencjalnych inwestorów propozycji udziału w „book- buildingu".

Informacje o formie Deklaracji oraz sposobie jej złożenia udzielane będą w okresie budowy Księgi Popytu w siedzibie Oferującego przy ul. Marszałkowskiej 78/80 w Warszawie lub telefonicznie pod numerami telefonów: (22) 5043 340, (22) 5043 246.

Procedura składania zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych przez inwestorów biorących udział w budowaniu Księgi Popytu.

Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, zostaną wstępnie przydzielone przez Zarząd Emitenta w oparciu o złożone przez inwestorów Deklaracje. Po zapoznaniu się ze złożonymi Deklaracjami, Zarząd Emitenta na podstawie rekomendacji Oferującego, dokona uznaniowego wstępnego przydziału Akcji Oferowanych. W oparciu o dokonany uznaniowy wstępny przydział Akcji Oferowanych, Oferujący pierwszego dnia przyjmowania zapisów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych dostarczy inwestorom, za pośrednictwem faxu, adresu poczty elektronicznej lub innego ustalonego z Inwestorem sposobu, zaproszenie do dokonania zapisu i pełnej wpłaty za wstępnie przydzielone Akcje Oferowane.

Powyższe zaproszenie będzie zawierać liczbę Akcji Oferowanych, na jaką powinien opiewać zapis, Cenę Emisyjną Akcji Oferowanych, kwotę i termin, jaką i kiedy inwestor będzie zobowiązany opłacić zapis oraz numer konta, na które inwestor dokona wpłaty za Akcje Oferowane. Za skuteczne poinformowanie inwestora uważa się przesłanie powyższej informacji faksem, adres poczty elektronicznej wskazane w Deklaracji Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych lub inny sposób określonych w umowie zawartej między inwestorem a Oferującym.

Zobowiązania inwestorów do których w pierwszym dniu trwania zapisów nie zostaną przesłane powyższe informacje - wygasają.

Inwestorzy, do których skierowane zostało zaproszenie do złożenia zapisu i opłacenia Akcji Oferowanych, powinni w terminie trwania zapisów składać zapisy na akcje w liczbie określonej w zaproszeniu do złożenia zapisu na Akcje Oferowane.

W przypadku złożenia przez inwestora zapisu na liczbę Akcji Oferowanych wyższą niż określona w zaproszeniu do złożenia zapisu, inwestor musi liczyć się z możliwością przydzielenia mu mniejszej liczby akcji, jednak nie mniejszej niż zagwarantowana w przekazanym zaproszeniu do złożenia zapisu.

W przypadku, gdy inwestor złoży zapis na mniejszą liczbę Akcji Oferowanych niż wskazana w zaproszeniu, musi liczyć się z możliwością przydzielenia mniejszej liczby akcji niż określona w zapisie lub nieprzydzielenia akcji, z uwagi na utratę preferencji wynikających z uczestnictwa w procesie tworzenia Księgi Popytu.

Wykonaniem zobowiązania wynikającego ze złożenia Deklaracji jest opłacenie Akcji Oferowanych w liczbie określonej w zaproszeniu do opłacenia akcji i w terminie opisanym w Dokumencie Ofertowym Prospektu. Nieopłacenie zapisu zgodnie z przekazanym zaproszeniem do złożenia zapisu, skutkować może dochodzeniem roszczeń przez Emitenta lub Oferującego na zasadach określonych w art. 471 i następnych Kodeksu Cywilnego. Podstawą odpowiedzialności inwestora są zasady odpowiedzialności kontraktowej. Termin przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody wynosi dziesięć lat od daty powstania szkody.

Roszczenie o naprawienie szkody z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania inwestora do opłacenia zapisu przysługuje Emitentowi lub Oferującemu również w przypadku, gdy inwestor opłacił zapis na mniejszą liczbę Akcji Oferowanych niż liczba podana w zaproszeniu skierowanym do inwestora.

Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych będą przyjmowane w POK Oferującego wymienionych w zał. nr 1 Prospektu.

Inwestor winien złożyć w miejscu składania zapisu na Akcje Oferowane wypełniony w trzech egzemplarzach formularz zapisu oraz podpisać oświadczenie będące integralną częścią formularza zapisu, w którym stwierdza, że:

- zapoznał się z treścią Prospektu i akceptuje brzmienie Statutu oraz warunki Publicznej Oferty;
- zgadza się na przydzielenie mu mniejszej liczby Akcji Oferowanych w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie;
- wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Publicznej Oferty,
- przyjmuje do wiadomości, że przysługuje mu prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania oraz że dane na formularzu zapisu zostały podane dobrowolnie,
- wyraża zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową swoich danych osobowych w zakresie informacji związanych z dokonanym przez niego zapisem na Akcje Oferowane przez Oferującego Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty Publicznej Akcji Oferowanych oraz, że upoważnia te podmioty do otrzymania tych informacji.

Składając zapis, inwestor lub jego pełnomocnik zobowiązany jest okazać dowód osobisty lub paszport w celu weryfikacji danych zawartych w formularzu zapisu. Osoba działająca w imieniu osoby prawnej zobowiązana jest ponadto złożyć aktualny odpis z odpowiedniego rejestru oraz dokument zaświadczający o jej uprawnieniu do reprezentowania osoby prawnej. Osoba działająca w imieniu jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej obowiązana jest ponadto złożyć akt zawiązania tej jednostki lub inny dokument, z którego wynikać będzie forma organizacyjna i adres siedziby oraz umocowanie osób do reprezentowania danej jednostki.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenia zobowiązany jest, zgodnie z wykładnią art. 437 § 2 KSH złożyć zapisy na subskrybowane akcje dla każdego swojego klienta z osobna.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Oferowane w Publicznej Ofercie ponosi inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z jego elementów, zostanie uznany za nieważny. Zapisy dokonywane pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu zostaną również uznane za nieważne. Złożenie zapisu oznacza przyjęcie przez inwestora warunków Publicznej Oferty zawartych w Prospekcie. Inwestor jest związany złożonym zapisem do chwili przydziału Akcji Oferowanych, z zastrzeżeniem sytuacji opisanych w pkt. „Termin, w którym możliwe jest wycofanie zapisu".

Na dowód przyjęcia zapisu inwestor otrzymuje jeden egzemplarz złożonego formularza zapisu, potwierdzony przez pracownika POK przyjmującego zapisy.

Wysłanie zaproszenia do złożenia zapisu i opłacenia Akcji Oferowanych nie ogranicza prawa inwestora do składania zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych.

Podstawy przydziału Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych zostały szczegółowo opisane w pkt. „Metody przydziału, które będą stosowane w odniesieniu do transz w przypadku nadsubskrypcji w tych transzach".

Informacje o formie formularza zapisu dla inwestorów biorących udział w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych oraz sposobie jej złożenia udzielane będą w okresie zapisów w siedzibie Oferującego przy ul. Marszałkowskiej 78/80 w Warszawie lub telefonicznie pod numerami telefonów: (22) 5043 340, (22) 5043 246.

Procedura składania zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych poza procesem budowania Księgi Popytu

Zapisy na Akcje Oferowane poza procesem budowania Księgi Popytu przyjmowane będą w terminach trwania zapisów w POK DM BOŚ S.A. wskazanych w załączniku do Prospektu.

Złożenie zapisu w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych nie ogranicza prawa do złożenia zapisu lub zapisów w Transzy Inwestorów Indywidualnych.

Minimalna wartość zapisu składanego w Transzy Inwestorów. Instytucjonalnych wynosi 100.000 PLN i nie więcej niż liczba Akcji Oferowanych do objęcia w tej transzy. Inwestor może złożyć wielokrotne zapisy, przy czym łączna liczba akcji serii B określona w zapisach złożonych przez jednego inwestora nie może być większa niż liczba Akcji Oferowanych do objęcia w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Złożenie przez jednego inwestora kilku zapisów na liczbę większą niż liczba Akcji Oferowanych do objęcia w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych powoduje nieważność złożonych zapisów w części przekraczającej liczbę Akcji Oferowanych w tej transzy.

Zapisy złożone przez inwestorów na Akcje Oferowane poza procesem budowania Księgi Popytu mogą zostać przez Emitenta zrealizowane w mniejszej liczbie, bądź niezrealizowane wcale, z uwagi na brak preferencji wynikających z uczestniczenia w procesie budowy Księgi Popytu.

Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych będą przyjmowane w POK Oferującego wymienionych w załączniku do Prospektu.

Inwestor winien złożyć w miejscu składania zapisu na Akcje Oferowane wypełniony w trzech egzemplarzach formularz zapisu oraz podpisać oświadczenie będące integralną częścią formularza zapisu, w którym stwierdza, że:

- zapoznał się z treścią Prospektu i akceptuje brzmienie Statutu oraz warunki Publicznej Oferty;
- zgadza się na przydzielenie mu mniejszej liczby Akcji Oferowanych w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie;
- wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Publicznej Oferty,
- przyjmuje do wiadomości, że przysługuje mu prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania oraz że dane na formularzu zapisu zostały podane dobrowolnie,
- wyraża zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową swoich danych osobowych w zakresie informacji związanych z dokonanym przez niego zapisem na Akcje Oferowane przez Oferującego Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Publicznej Oferty Akcji Oferowanych oraz, że upoważnia te podmioty do otrzymania tych informacji.

Składając zapis, inwestor lub jego pełnomocnik zobowiązany jest okazać dowód osobisty lub paszport w celu weryfikacji danych zawartych w formularzu zapisu. Osoba działająca w imieniu osoby prawnej zobowiązana jest ponadto złożyć aktualny odpis z odpowiedniego rejestru oraz dokument zaświadczający o jej uprawnieniu do reprezentowania osoby prawnej. Osoba działająca w imieniu jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej obowiązana jest ponadto złożyć akt zawiązania tej jednostki lub inny dokument, z którego wynikać będzie forma organizacyjna i adres siedziby oraz umocowanie osób do reprezentowania danej jednostki.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenia zobowiązany jest, zgodnie z wykładnią art. 437 § 2 KSH złożyć zapisy na subskrybowane akcje dla każdego swojego klienta z osobna.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Oferowane w Publicznej Ofercie ponosi inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z jego elementów, zostanie uznany za nieważny. Zapisy dokonywane pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu zostaną również uznane za nieważne. Złożenie zapisu oznacza przyjęcie przez inwestora warunków Publicznej Oferty zawartych w Prospekcie. Inwestor jest związany złożonym zapisem do chwili przydziału Akcji Oferowanych.

Na dowód przyjęcia zapisu inwestor otrzymuje jeden egzemplarz złożonego formularza zapisu, potwierdzony przez pracownika POK przyjmującego zapisy.

Podstawy przydziału Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych zostały szczegółowo opisane w pkt. „Metody przydziału, które będą stosowane w odniesieniu do transz w przypadku nadsubskrypcji w tych transzach" niniejszego Prospektu.

Informacje o formie formularza zapisu dla inwestorów biorących udział w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych oraz sposobie jej złożenia udzielane będą w okresie zapisów w siedzibie Oferującego przy ul. Marszałkowskiej 78/80 w Warszawie lub telefonicznie pod numerami telefonów: (22) 5043 340, (22) 5043 246.

Termin związania zapisem

Zapis na akcje serii B jest bezwarunkowy, nieodwołalny i nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą zapis do czasu ich przydziału albo do dnia ogłoszenia o niedojściu emisji do skutku.

Działanie przez pełnomocnika

Inwestorzy obejmujący akcje serii B uprawnieni są do działania za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami domu maklerskiego przyjmującego zapisy na akcje serii B. W związku z powyższym, inwestor, który zamierza skorzystać z pośrednictwa pełnomocnika przy składaniu zapisu powinien zapoznać się z zasadami udzielania pełnomocnictwa obowiązującymi w domu maklerskim, za pośrednictwem którego zamierza złożyć zapis na akcje serii B. W razie składania zapisu i Dyspozycji Deponowania przez pełnomocnika w treści pełnomocnictwa powinno być zawarte wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

Składanie dyspozycji deponowania

Wraz z zapisem na akcje serii B inwestor lub jego pełnomocnik składa nieodwołalną Dyspozycję Deponowania przydzielonych akcji, stanowiącą część formularza zapisu, która umożliwi zapisanie na rachunku papierów wartościowych inwestora wszystkich Akcji Oferowanych, które zostały mu przydzielone.

Złożenie Dyspozycji Deponowania akcji serii B jest tożsame ze złożeniem Dyspozycji Deponowania Praw do akcji serii B.

Inwestorowi nabywającemu akcje serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych przydzielone akcje serii B zostaną zdeponowane na rachunku papierów wartościowych, z którego wykonane zostało zlecenie nabycia (zapis) akcji.

Warunki odwołania lub odstąpienia od przeprowadzenia Oferty lub też jej zawieszenia

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Zarząd Emitenta nie przewiduje zawieszenia Oferty Publicznej ani jej odwołania. Jednakże Emitent zastrzega sobie prawo do zawieszenia lub odwołania Publicznej Oferty po jej rozpoczęciu (tj. po publikacji Prospektu emisyjnego zatwierdzonego przez KNF) bez podawania przyczyn swojej decyzji. Po rozpoczęciu przyjmowania zapisów do czasu przydziału Akcji Oferowanych zawieszenie lub odwołanie jej realizacji może nastąpić jedynie z ważnego powodu. Zarząd może podjąć wówczas uchwałę o odwołaniu Publicznej Oferty i nieprzydzieleniu akcji serii B, jeżeli przeprowadzenie Publicznej Oferty byłoby zagrożeniem dla interesu Emitenta lub byłoby niemożliwe. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności, gdy:

- wystąpią nagłe i nieprzewidywalne wcześniej zmiany w sytuacji gospodarczej, politycznej kraju, świata lub Emitenta, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę kraju lub na dalszą działalność Emitenta, lub mogące skutkować poniesieniem przez Grupę istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;

- wystąpią nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni wpływ na działalność operacyjną Emitenta;

- zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę;

- niesatysfakcjonujący dla Spółki wynik budowania Księgi Popytu;

- niewystarczającą zdaniem Spółki i Oferującego spodziewaną liczbę Akcji w obrocie na GPW, niezapewniającą odpowiedniej płynności Akcji;

- wystąpią inne nieprzewidziane okoliczności powodujące, iż przeprowadzenie Publicznej Oferty i przydzielenie Akcji Oferowanych byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla Emitenta.

W przypadku odwołania Oferty akcji serii B oraz rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej Spółki i Oferującego (zgodnie z art. 47 ust. 1 w związku z art. 49 ust.1b Ustawy o Ofercie Publicznej).

W przypadku odwołania Oferty akcji serii B oraz rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej Spółki i Oferującego (zgodnie z art. 47 ust. 1 w związku z art. 49 ust.1b Ustawy o Ofercie Publicznej).

W przypadku zawieszenia Oferty akcji serii B przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego Prospekt, zgodnie z art. 52 ust.2 Ustawy o Ofercie Publicznej.

W przypadku zawieszenia Oferty akcji serii B po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu, zgodnie z art.51 Ustawy o Ofercie Publicznej.

W przypadku odwołania Oferty Emitenta, inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, w ciągu 7 dni od dnia podjęcia decyzji o odstąpieniu od Oferty zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków, przelewem na rachunek wskazany w formularzu zapisu (w przypadku Transzy Inwestorów Instytucjonalnych) lub na rachunek papierów wartościowych, z którego nastąpiło opłacenie nabywanych Akcji Oferowanych (w przypadku Transzy Inwestorów Indywidualnych). Zwrot środków zostanie dokonany bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

W przypadku zawieszenia Oferty Publicznej w trakcie trwania subskrypcji złożone zapisy nie zostają przez Emitenta uznane za niewiążące, a wpłaty na akcje nie podlegają automatycznemu zwrotowi subskrybentom. Osoby, które złożyły zapis na akcje serii B mają natomiast prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu, na podstawie którego oferta jest zawieszana. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu, od którego skutków dana osoba się uchyla. Środki pieniężne przekazane tytułem wpłaty na akcje podlegają zwrotowi bez odsetek i odszkodowań w ciągu 14 dni od złożenia wyżej wymienionego oświadczenie na piśmie, w sposób określony przez inwestora w formularzu zapisu.

Zawieszenie Oferty Publicznej spowoduje przesunięcie terminów Oferty, w tym terminu przydziału Akcji Oferowanych. Informacja o wznowieniu zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego Prospekt, zgodnie z art. 52 ust.2 Ustawy o Ofercie Publicznej z zastrzeżeniem, że jeżeli zawieszenie Oferty nastąpiło po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, nowe terminy nie mogą być dłuższe, niż trzy miesiące od dnia otwarcia publicznej subskrypcji.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Publicznej Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić Komisja może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej rozpoczęcia Publicznej Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych.

Opis zasad przydziału i możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot inwestorom

Transza Inwestorów Indywidualnych

W przypadku, gdy popyt na akcje serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych będzie wyższy od liczby akcji serii B zaoferowanych w tej transzy, wówczas inwestorom zostaną przydzielone akcje serii B na zasadzie proporcjonalnej redukcji. Stopa alokacji będzie wyrażona w procentach z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

Przydział akcji serii B nastąpi za pośrednictwem systemu informatycznego GPW, na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółką, GPW i Oferującym.

Zwrot nadpłaconych kwot oraz zwrot środków pieniężnych inwestorom, którym nie przydzielono akcji serii B, lub których zapisy zostały zredukowane nastąpi poprzez odblokowanie nadpłaconych kwot na rachunki, z których inwestorzy subskrybowali akcje serii B najpóźniej w dniu rozliczenia sesji GPW przez KDPW.

Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Redukcja zapisów w tej transzy może wystąpić w przypadku:

- złożenia przez inwestora zapisu na większą liczbę Akcji Oferowanych niż wskazana w zaproszeniu do złożenia zapisu wystosowanym przez Oferującego (w części przekraczającej liczbę Akcji Oferowanych wskazaną w ww. zaproszeniu),

- złożenia przez inwestora zapisu na mniejszą liczbę Akcji Oferowanych niż wskazana w zaproszeniu do złożenia zapisu wystosowanym przez Oferującego,

- złożenia przez inwestora zapisu na Akcje Oferowane poza procesem budowania Księgi Popytu.

Jeżeli dojdzie do nieprzydzielenia inwestorowi całości lub części Akcji Oferowanych, w takim przypadku nadpłacone kwoty zostaną zwrócone inwestorom w terminie 7 dni od dokonania przydziału Akcji Oferowanych zgodnie z dyspozycją wskazaną na formularzu zapisu. Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

Termin, w którym możliwe jest wycofanie zapisu

Jeżeli po rozpoczęciu Publicznej Oferty zostanie udostępniony do publicznej wiadomości aneks do Prospektu emisyjnego, osoba, która złożyła zapis na Akcje Oferowane bądź Deklarację Zainteresowania Nabyciem akcji serii B przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu bądź Deklaracji. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje poprzez złożenie oświadczenia na piśmie w jednym z POK firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy, w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu. Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu nie dotyczy przypadków, gdy aneks jest udostępniany w związku z błędami w treści Prospektu emisyjnego lub czynnikami, o których Emitent powziął wiadomość po dokonaniu przydziału Akcji Oferowanych. Tym samym Emitent jest obowiązany do odpowiedniej zmiany terminu przydziału akcji serii B w celu umożliwienia inwestorowi uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu bądź Deklaracji Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych.

Zgodnie z art. 54 ust. 1 pkt 3 Ustawy o ofercie osobie, która złożyła zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o liczbie akcji serii B w poszczególnych transzach, przysługuje uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, przez złożenie oświadczenia na piśmie w jednym z POK firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy, w terminie 2 dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości tej informacji. Przesunięcie akcji serii B pomiędzy transzami po zakończeniu przyjmowania zapisów w transzach, nie będzie wymagało przekazywania informacji o przesunięciu w trybie art. 54 ust.3 Ustawy o Ofercie, gdyż przesunięcie akcji na etapie przydziału jest mającą charakter techniczny czynnością mającą na celu zrównoważenie popytu w obu transzach jeśli w jednej z nich występuje nadsubskrypcja, zaś w drugiej pozostają akcje niesubskrybowane.

W takim przypadku inwestor, który złożył zapis przed dokonaniem takiego przesunięcia nie nabędzie uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Inwestor, któremu nie przydzielono akcji serii B, przestaje być związany zapisem z chwilą dokonania ich przydziału.

Zgodnie z art. 54 ust. 1 pkt 3 Ustawy o ofercie osobie, która złożyła zapis lub Deklarację Nabycia przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej Cenie emisyjnej akcji serii B lub o ostatecznej liczbie Akcji, w tym o liczbie Akcji w poszczególnych transzach, przysługuje uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, przez złożenie oświadczenia na piśmie w jednym z POK firmy inwestycyjnej oferującej akcje serii B, w terminie 2 dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości tej informacji. W takim przypadku przydział akcji serii B będzie mógł zostać dokonany nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu lub Deklaracji. W takim przypadku Spółka dokona odpowiedniej zmiany terminu przydziału Akcji serii B tak, aby inwestorzy, którzy złożyli zapisy na Akcje Oferowane bądź Deklarację Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych przed udostępnieniem aneksu, mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów bądź Deklaracji w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu.

Sposób i terminy przewidziane na wnoszenie wpłat na akcje oraz dostarczenie akcji

Zasady dokonywania wpłat

Ogólne zasady wpłaty na Akcje Oferowane

Warunkiem skutecznego złożenia zapisu na Akcje Oferowane jest jego opłacenie w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Akcji Oferowanych objętych zapisem i ich Ceny Emisyjnej.

Za termin uiszczenia wpłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Oferującego.Oznacza to, iż inwestor, w szczególności w przypadku wpłaty przelewem lub wpłat przy wykorzystaniu kredytów bankowych na zapisy, musi dokonać wpłaty ze stosownym wyprzedzeniem, uwzględniającym czas dokonania przelewu, realizacji kredytu lub wykonania innych podobnych czynności. Zaleca się, aby inwestor zasięgnął informacji w zakresie czasu trwania określonych czynności w obsługującej go instytucji finansowej i podjął właściwe czynności uwzględniając czas ich wykonania.

Brak wpłaty oraz wpłata niepełna powoduje nieważność całego zapisu. Wpłaty na Akcje Oferowane nie podlegają oprocentowaniu. Opłacenie Akcji Oferowanych następuje wyłącznie w walucie polskiej.

Zwraca się uwagę inwestorów, iż ponoszą oni wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Akcje Oferowane. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przez bank przelewów.

Zgodnie z uchwałą nr 4/98 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 30 czerwca 1998 r. (Dziennik Urzędowy NBP nr 18/98), dane osób, dokonujących wpłat gotówkowych, których równowartość przekracza 10 tys. EURO podlegają wpisowi do ewidencji. Zgodnie z art. 106 ust. 1 Prawa Bankowego, bank jest obowiązany przeciwdziałać wykorzystywaniu swojej działalności dla celów mających związek z przestępstwem, o którym mowa w art. 299 ustawy z 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. nr 88, poz. 553 z późn. zm.). Zgodnie z art. 108 zd. 1 Prawa Bankowego bank nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, która może wyniknąć z wykonywania w dobrej wierze obowiązków określonych w art. 106 ust. 1 Prawa Bankowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2000 r. o przeciwdziałaniu wprowadzaniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nie ujawnionych źródeł oraz o przeciwdziałaniu finansowania terroryzmu (Dz. U. z 2003 nr 153, poz. 1505, z późń. zm.) dom maklerski i bank mają obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15 000 EURO (również, gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji, których okoliczności wskazują, że są one ze sobą powiązane) oraz transakcji, których okoliczności wskazują, że środki mogą pochodzić z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł, bez względu na wartość transakcji i jej charakter. Dom maklerski i bank są zobowiązane zawiadomić Generalnego Inspektora Informacji Finansowej o transakcjach, co do których zachodzi uzasadnione podejrzenie, że mają one związek z popełnionym przestępstwem, o którym mowa w art. 299 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (Dz. U. nr 88, poz. 553, z późn. zmianami).

Transza Inwestorów Indywidualnych

Ze względu na fakt, iż przydział akcji serii B w Transza Inwestorów Indywidualnych będzie dokonywany za pośrednictwem systemu informatycznego GPW, w chwili składania zapisu inwestor musi posiadać na rachunku pieniężnym służącym do obsługi rachunku papierów wartościowych w domu maklerskim, w którym składa zapis, lub na rachunku banku depozytariusza (w odniesieniu do osób korzystających z rachunku papierów wartościowych prowadzonych przez depozytariusza) środki w kwocie stanowiącej iloczyn liczby akcji serii B, na którą inwestor zamierza złożyć zapis i ich Ceny Emisyjnej, powiększone o kwotę stanowiącą prowizję maklerską danego domu maklerskiego.

Na zasadach obowiązujących w danym domu maklerskim, pokrycie zlecenia mogą stanowić należności wynikające z zawartych, lecz nierozliczonych transakcji sprzedaży.

Domy maklerskie są uprawnione do pobierania prowizji od inwestorów z tytułu zrealizowanych zleceń wystawionych na podstawie zapisów na akcje serii B, na zasadach określonych w regulaminach świadczenia usług brokerskich.

Płatność za akcje serii B powiększona o prowizję maklerską zostaje zablokowana w chwili składania zapisu.

Kwota stanowiąca iloczyn liczby przydzielonych akcji serii B i Ceny Emisyjnej, jako wpłata za przydzielone akcje serii B oraz prowizja maklerska, zostanie pobrana z rachunku subskrybenta w dniu rozliczenia transakcji, tj. w pierwszym dniu roboczym, w którym zostanie przeprowadzona sesja rozliczeniowa w KDPW, następującym po dniu, w którym nastąpi przydział akcji serii B.

Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Wpłata za Akcje Oferowane w Transza Inwestorów Instytucjonalnych musi być uiszczona w pełnej wysokości w taki sposób, aby najpóźniej w ostatnim dniu przyjmowania zapisów w Transza Inwestorów Instytucjonalnych wpłynęła na rachunek Oferującego.

Wpłata na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych dokonywana jest

- przelewem na rachunek Oferującego numer: 55 1540 1157 2115 6610 4333 0011, prowadzony przez Bank Ochrony Środowiska S.A. 2 Oddział w Warszawie z podanym w tytule wpłaty imieniem i nazwiskiem inwestora/nazwą podmiotu, numerem PESEL (dot. osób fizycznych) oraz dopiskiem: „wpłata na akcje spółki i2Development S.A."

- wszelkimi innymi formami płatności pod warunkiem zaakceptowania ich przez Oferującego.

Dostarczenie akcji

Inwestor lub jego pełnomocnik składający zapis na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych zobowiązany jest złożyć nieodwołalną Dyspozycję deponowania akcji na rachunku papierów wartościowych.

Akcje serii B przydzielone inwestorom w ramach Transzy Inwestorów Indywidualnych zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych, z których realizowane będą zlecenia nabycia akcji serii B.

Po dokonaniu przez Emitenta przydziału akcji serii B, Zarząd podejmie działania mające na celu zarejestrowanie na rachunkach inwestycyjnych osób, którym przydzielono akcje serii B - Praw do Akcji serii B.

Niezwłocznie po zarejestrowaniu przez Sąd Rejestrowy emisji akcji serii B Zarząd podejmie działania mające na celu zarejestrowanie akcji serii B w KDPW oraz zapisania ich na rachunkach inwestorów.

Wykonanie PDA polegać będzie na zapisaniu na rachunkach inwestorów akcji serii B. Za każde PDA serii B znajdujące się na rachunku inwestora zostanie zapisana jedna akcja serii B, co spowoduje wygaśnięcie PDA.

Opis sposobu podania wyników oferty do publicznej wiadomości

Jeżeli emisja akcji serii B dojdzie do skutku, informacja w tej sprawie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt.

W przypadku niedojścia Publicznej Oferty do skutku z powodu niezłożenia zapisu i prawidłowego opłacenia co najmniej jednej akcji serii B do dnia zakończenia przyjmowania zapisów, ogłoszenie w tej sprawie zamieszczone będzie w terminie 14 dni po upływie zamknięcia Publicznej Oferty w dzienniku ogólnopolskim, w siedzibie Emitenta oraz w punktach przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane.

Jeżeli Emitent nie dopełni obowiązku zgłoszenia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie dwunastu miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego Prospektu lub po upływie jednego miesiąca od dnia przydziału akcji, sąd rejestrowy prawomocnym postanowieniem odmówi zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji odpowiednio akcji serii B. W takim przypadku ogłoszenie w tej sprawie, ukaże się w ciągu 7 dni od uprawomocnienia się postanowienia sądu rejestrowego, odmawiającego zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego.

W przypadku niedojścia do skutku emisji akcji serii B zwrócone zostaną wpłacone kwoty za Akcje Oferowane.

W każdym z wymienionych wyżej przypadków zwrot wpłaconej kwoty może nastąpić w sposób wskazany przez inwestora na formularzu zapisu.

Wpłacone kwoty zostaną zwrócone bez odsetek i odszkodowań w ciągu 14 dni od ukazania się ogłoszenia, o którym mowa powyżej, w sposób określony przez inwestora w formularzu zapisu.

Zamiary znacznych akcjonariuszy i członków organów zarządzających, nadzorczych lub administracyjnych Emitenta co do uczestniczenia w subskrypcji

Według najlepszej wiedzy Emitenta członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz znaczni Akcjonariusze nie planują uczestniczyć w Ofercie Publicznej akcji serii B.

Metody przydziału, które będą stosowane w odniesieniu do transz w przypadku nadsubskrypcji w tych transzach

Emitent może podjąć decyzję o przesunięciu akcji serii B pomiędzy Transzą Inwestorów Instytucjonalnych a Transzą Inwestorów Indywidualnych po zakończeniu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane. W takim przypadku mogą zostać przesunięte jedynie te akcje serii B, które nie zostały subskrybowane przez inwestorów w danej transzy pod warunkiem, że w drugiej transzy popyt zgłoszony przez inwestorów przewyższył ich podaż. Takie przesunięcie nie będzie wymagało przekazywania informacji o przesunięciu w trybie art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie.

Transza Inwestorów Indywidualnych

Po dokonaniu ewentualnych przesunięć akcji serii B pomiędzy transzami i zmian wielkości transz, przydział akcji serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych zostanie dokonany na mocy postanowień umowy zawartej pomiędzy Emitentem, Oferującym oraz GPW. Na podstawie prawidłowo złożonych i opłaconych zapisów na akcje serii B domy maklerskie wystawią do systemu informatycznego GPW odpowiednie zlecenia kupna akcji. W tym samym dniu Oferujący wystawi zlecenie sprzedaży.

Realizacja zleceń kupna nastąpi zgodnie z następującymi zasadami:

- w przypadku, gdy popyt na akcje serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych będzie mniejszy lub równy liczbie akcji serii B w tej transzy – zlecenia kupna zostaną zrealizowane w całości;

- w przypadku, gdy popyt na akcje serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych będzie większy od liczby akcji serii B w tej transzy – zlecenia zostaną zrealizowane na zasadzie proporcjonalnej redukcji; stopa alokacji wyrażona będzie w procentach z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku;

- w przypadku, gdy pozostaną akcje nieprzydzielone w wyniku zaokrągleń, akcje serii B zostaną przydzielone kolejno (po jednej) począwszy od zleceń złożonych o największym wolumenie do zleceń o najmniejszym wolumenie aż do całkowitego ich wyczerpania. W sytuacji, gdy wystąpią zlecenia o równym wolumenie o przydziale akcji serii B decyduje Emitent.

Zapisy na Akcje Oferowane przyjmowane są w domach maklerskich będących uczestnikami konsorcjum dystrybucyjnego w związku z tym, sposób traktowania zapisów przy przydziale akcji serii B nie będzie w żaden sposób uzależniony od tego za pośrednictwem jakiego podmiotu zostały one złożone.

Nie przewiduje się docelowej minimalnej wielkości pojedynczego przydziału w Transzy Inwestorów Indywidualnych.

Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, zostaną wstępnie przydzielone przez Zarząd Emitenta w oparciu o złożone przez inwestorów Deklaracje. Po zapoznaniu się ze złożonymi Deklaracjami, Zarząd Emitenta na podstawie rekomendacji Oferującego, dokona uznaniowego wstępnego przydziału Akcji Oferowanych.

Rekomendacja Oferującego dotycząca Listy Wstępnego Przydziału Akcji Oferowanych będzie uwzględniać następujące czynniki:

- pozycję danego inwestora na rynku polskim lub rynkach, na których działa inwestor,

- ocenę działalności konkurencyjnej wobec Emitenta.

Akcje Oferowane zostaną wstępnie przydzielone wybranym inwestorom, którzy w deklaracji wskazali cenę nie niższą niż Cena Emisyjna Akcji Oferowanych, w liczbie nie większej niż liczba określona w tej Deklaracji. Łączny wstępny przydział dla wszystkich inwestorów (Lista Wstępnego Przydziału) może opiewać na liczbę Akcji Oferowanych nie większą niż liczba Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Łączny wstępny przydział może opiewać na liczbę akcji mniejszą niż liczba Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Sytuacja taka będzie mieć miejsce, w przypadku gdy inwestorzy złożą Deklaracje na łączną liczbę akcji serii B mniejszą niż liczba Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.

W oparciu o dokonany uznaniowy wstępny przydział Akcji Oferowanych, Oferujący pierwszego dnia przyjmowania zapisów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych dostarczy inwestorom, za pośrednictwem faxu,

adresu poczty elektronicznej lub innego ustalonego z Inwestorem sposobu, zaproszenie do dokonania zapisu i pełnej wpłaty za wstępnie przydzielone Akcje Oferowane.

Po wysłaniu do inwestora informacji o liczbie wstępnie przydzielonych Akcji Oferowanych, nie będą dokonywane zmiany w Liście Wstępnego Przydziału. W przypadku niedokonania na rzecz inwestora wstępnej alokacji nie zostanie do niego wysłana informacja o liczbie wstępnie przydzielonych Akcji Oferowanych.

Podstawą wstępnego przydziału Akcji Oferowanych dla zarządzającego portfelem na zlecenie będzie łączna Deklaracja złożona w imieniu osób, których rachunkami zarządza i na rzecz których zamierza nabyć Akcje Oferowane. Osobom, w imieniu których złożono jedną łączną deklarację, przydziału dokonana zarządzający z puli Akcji Oferowanych jemu przydzielonych. Zarządzający dokona przydziału Akcji Oferowanych zgodnie z obowiązującymi w danej instytucji zasadami zarządzania portfelem na zlecenie.

Po dokonaniu ewentualnych przesunięć pomiędzy transzami, Zarząd Emitenta, w oparciu o opłacone zapisy dokona ostatecznego przydziału Akcji Oferowanych. Ostateczny Przydział Akcji Oferowanych zostanie przeprowadzony w dwóch etapach:

- w pierwszym etapie zostaną przydzielone Akcje Oferowane inwestorom, którzy zostali umieszczeni na Liście Wstępnego Przydziału i którzy opłacili zapis zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie. Przydział dla tych inwestorów nastąpi w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy wszystkie Akcje Oferowane przeznaczone do objęcia w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych zostaną należycie opłacone ostateczny przydział Akcji Oferowanych zakończy się na pierwszym etapie.

- jeżeli pierwszy etap przydziału zostanie dokonany na liczbę Akcji Oferowanych mniejszą niż przeznaczona do objęcia w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych (z uwzględnieniem ewentualnych przesunięć) – następuje drugi etap ostatecznego przydziału Akcji Oferowanych.

- w drugim etapie zostaną przydzielone Akcje Oferowane inwestorom, którzy nie zostali umieszczeni na Liście Wstępnego Przydziału, a którzy złożyli i opłacili zapisy w dniach trwania zapisów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Liczba Akcji Oferowanych, na którą Emitent może dokonać przydziału w drugim etapie, stanowi różnicę pomiędzy liczbą zaoferowanych Akcji Oferowanych (po dokonaniu ewentualnych przesunięć) a liczbą Akcji Oferowanych przydzielonych w pierwszym etapie ostatecznego przydziału. Takim inwestorom Akcje Oferowane zostaną przydzielone zgodnie z uznaniem Emitenta.

Ułamkowe części Akcji Oferowanych nie będą przydzielane, podobnie jak nie będą przydzielane Akcje Oferowane łącznie kilku inwestorom. Emitent może odmówić dokonania przydziału Akcji Oferowanych w przypadku, gdy zapis zostanie złożony przez lub w imieniu inwestora prowadzącego działalność konkurencyjną wobec Emitenta.

O liczbie przydzielonych akcji serii B inwestor będzie poinformowany w POK, w którym złożył zapis oraz ewentualnie w innym trybie uzgodnionym indywidualnie.

Nie występuje sposób preferencyjnego traktowania określonych rodzajów inwestorów lub określonych grup powiązanych przy przydziale Akcji Oferowanych.

Możliwość składania wielokrotnych zapisów

Składając zapisy na Akcje Oferowane w ramach Publicznej Oferty inwestorzy mogą składać wielokrotne zapisy przy czym łączna liczba Akcji Oferowanych nie może przekroczyć:

- w Transzy Inwestorów Indywidualnych– liczby akcji serii B zaoferowanych do objęcia w tej transzy;

- w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych – liczby akcji serii B do objęcia w tej transzy.

Złożenie przez inwestora kilku zapisów opiewających na łączną liczbę Akcji Oferowanych wyższą niż:

- 1.800.000 sztuk w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych,

- 200.000 sztuk w Transzy Inwestorów Indywidualnych.

powoduje nieważność złożonych zapisów w części przekraczającej:

- 1.800.000 sztuk w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych,

- 200.000 sztuk w Transzy Inwestorów Indywidualnych.

Procedura zawiadamiania inwestorów o liczbie przydzielonych akcji

Informację dotyczącą liczby przydzielonych Akcji Oferowanych każdy inwestor będzie mógł uzyskać w domu maklerskim, w którym złożył zapis oraz ewentualnie w innym trybie uzgodnionym indywidualnie.

Inwestorzy, którym przydzielono akcje nie otrzymają od Emitenta zawiadomień o nabyciu PDA serii B. Po dokonaniu przydziału Akcji Oferowanych, po zarejestrowaniu PDA w KDPW, na rachunku inwestycyjnym inwestora zostaną zaksięgowane Prawa do akcji serii B, a po rejestracji w sądzie emisji akcji serii B - PDA serii B zamienione zostaną na akcje serii B.

Informacja o zaksięgowaniu PDA zostanie przekazana inwestorowi przez biuro maklerskie prowadzące jego rachunek papierów wartościowych, zgodnie z zasadami informowania klientów, przyjętymi przez dane biuro.

Cena

Przed rozpoczęciem procesu budowy Księgi Popytu Emitent, na podstawie rekomendacji Oferującego, ustali Przedział Cenowy lub Cenę Maksymalną. Przedział Cenowy lub Cena Maksymalna zostaną podane do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu.

W przypadku ustalenia przedziału cenowego - górna granica Przedziału Cenowego stanowić będzie cenę maksymalną Akcji serii B w rozumieniu art. 54 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie.

W trakcie trwania procesu budowy Księgi Popytu na Akcje Oferowane Zarząd Emitenta może postanowić o zmianie dolnej granicy Przedziału Cenowego. Powyższa zmiana przekazana zostanie w trybie określonym w art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie, tj. w sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt emisyjny.

W przypadku ustalenia Przedziału Cenowego wszystkie Deklaracje Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych, które w wyniku opublikowania aneksu dotyczącego zmiany dolnej granicy Przedziału Cenowego zawierać będą propozycję ceny za Akcji serii B spoza nowego Przedziału Cenowego zostaną automatycznie anulowane. Zarząd Emitenta wskaże w ww. aneksie nowe terminy przyjmowania Deklaracji.

Na podstawie zestawienia wielu Deklaracji Zarząd Spółki uzyska informację na temat rynkowej wyceny Akcji Oferowanych oraz ustali ich Cenę Emisyjną na takim poziomie, który zapewni Spółce niezbędne wpływy z emisji przy uwzględnieniu rozproszenia akcjonariatu. Jednakże niezależnie od wyniku przeprowadzonego procesu budowy Księgi Popytu, Zarząd Emitenta, zastrzega sobie prawo do ustalenia Ceny Emisyjnej Akcji Serii B w oparciu o rekomendację Oferującego.

Cena Emisyjna w Publicznej Ofercie, zostanie ustalona przed rozpoczęciem zapisów na Akcje Oferowane. Cena Emisyjna akcji będzie stała i jednakowa dla obydwu transz.

Informacja na temat ostatecznej Ceny Emisyjnej zostanie przekazana przez Spółkę do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, w trybie określonym w art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie, tj. w sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt emisyjny.

Zasady podania do publicznej wiadomości ceny akcji w ofercie

Informacja o wysokości Ceny Emisyjnej akcji zostanie podana przed rozpoczęciem zapisów na Akcje Oferowane do publicznej wiadomości w trybie art. 54 ust.3 Ustawy o Ofercie.

Publiczna oferta akcji serii B jest subskrypcją otwartą w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 3 KSH, tym samym nie jest ofertą skierowaną do dotychczasowych akcjonariuszy. Dotychczasowi akcjonariusze zostali pozbawieni prawa poboru w stosunku do akcji serii B.

Ze względu na specyfikę Publicznej Oferty nie występują prawa pierwokupu oraz prawa poboru.

Notowanie akcji

Zarząd Emitenta zamierza na podstawie niniejszego Prospektu ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu regulowanego GPW SA:

- 8.000.000 akcji serii A (akcje imienne serii A zostaną zamienione na akcje na okaziciela z chwilą ich dematerializacji)

- do 2.000.000 akcji serii B,

- do 2.000.000 Praw do Akcji serii B.

Zamiarem Emitenta jest aby Akcje notowane były na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Emitent zamierza ubiegać się o jednoczesne dopuszczenie akcji serii A, B wraz z PDA serii B do obrotu giełdowego na rynku regulowanym.

Emitent dołoży wszelkich starań, aby niezwłocznie po dokonaniu przydziału akcji serii B nastąpiła rejestracja PDA serii B w KDPW oraz zostały zapisane PDA serii B na rachunkach inwestorów w liczbie odpowiadającej liczbie przydzielonych akcji serii B.

Zamiarem Emitenta jest, aby inwestorzy mogli jak najwcześniej obracać objętymi Akcjami serii B. W tym celu planowane jest dopuszczenie i wprowadzenie do notowań Praw do Akcji serii B niezwłocznie po spełnieniu odpowiednich przesłanek przewidzianych prawem. Jednocześnie Emitent nie wyklucza możliwości rezygnacji z notowania PDA w przypadku wcześniejszej rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii B.

Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii B na rachunkach inwestorów zostaną zapisane akcje serii B w miejsce posiadanych PDA.

Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji i PDA do notowań na GPW wymaga m.in.: (i) podjęcia przez Zarząd GPW uchwał o dopuszczeniu i wprowadzeniu Akcji i PDA do obrotu na GPW po spełnieniu przez Spółkę warunków takiego dopuszczenia i wprowadzenia; oraz (ii) zawarcia przez Spółkę umowy z KDPW w sprawie rejestracji Akcji i PDA w depozycie prowadzonym przez KDPW. Spółka złoży do KDPW odpowiednio wnioski o rejestrację Akcji oraz PDA w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Niezwłocznie po podjęciu przez KDPW uchwały o zarejestrowaniu PDA i Akcji Istniejących, Spółka ubiegać się będzie o dopuszczenie i wprowadzenie PDA i Akcji Istniejących do obrotu na rynku równoległym GPW. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Oferowanych, Emitent podejmie działania mające na celu wprowadzenie Akcji Oferowanych do obrotu na GPW. Po rejestracji Akcji Oferowanych w systemie KDPW zostaną one zapisane na rachunkach inwestorów, którym w tym dniu przysługiwać będą PDA. W zamian za każde PDA na rachunkach inwestorów zapisana zostanie jedna Akcja Oferowana, w wyniku czego PDA wygasną. Dzień wygaśnięcia PDA będzie ostatnim dniem ich obrotu na GPW, a następny dzień obrotu na GPW będzie pierwszym dniem notowań Akcji Oferowanych. Intencją Emitenta jest jak najszybsze rozpoczęcie notowań PDA po dokonaniu przydziału Akcji Oferowanych. Emitent przewiduje, iż rozpoczęcie obrotu nastąpi w ciągu kilkunastu dni po dokonaniu przydziału Akcji Oferowanych.

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu GPW, Prawa do Akcji i Akcje zostaną dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym w przypadku złożenia wniosku o ich dopuszczenie do obrotu giełdowego, pod warunkiem, że: (i) został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru albo został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, którego równoważność w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej została stwierdzona przez właściwy organ nadzoru, chyba że sporządzenie, zatwierdzenie lub stwierdzenie równoważności dokumentu informacyjnego nie jest wymagane; (ii) ich zbywalność jest nieograniczona; (iii) w stosunku do ich emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe lub likwidacyjne; (iv) iloczyn liczby wszystkich akcji emitenta i prognozowanej ceny rynkowej tych akcji, a w przypadku gdy określenie tej ceny nie jest możliwe – kapitały własne emitenta, wynoszą co najmniej 60.000.000 PLN albo równowartość w złotych co najmniej 15.000.000 EUR; (v) w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy uprawniony jest do wykonywania mniej niż 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, znajduje się co najmniej (a) 15% Akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego; oraz (b) 100.000 Akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego powinno stanowić wartość równą co najmniej 4.000.000 PLN albo równowartość w złotych równą co najmniej 1.000.000 euro, liczoną według ostatniej ceny sprzedaży lub ceny emisyjnej; (vi) Akcje znajdują się w posiadaniu takiej liczby akcjonariuszy, która stwarza podstawę dla kształtowania się płynnego obrotu giełdowego.

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu GPW, Prawa do Akcji zostaną dopuszczone do obrotu giełdowego (na rynku równoległym) w przypadku złożenia wniosku o ich dopuszczenie do obrotu giełdowego, pod warunkiem, że Zarząd GPW uzna, że obrót Prawami do Akcji może osiągnąć wielkość zapewniającą odpowiednią płynność i prawidłowy przebieg transakcji giełdowych, interes uczestników obrotu nie będzie zagrożony, a w chwili podejmowania decyzji o dopuszczeniu do obrotu giełdowego Praw do Akcji brak jest podstaw do stwierdzenia, że warunki Regulaminu GPW dotyczące dopuszczenia Akcji pochodzących z przekształcenia Praw do Akcji nie będą spełnione.

Ponadto, przy rozpatrywaniu wniosku o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na giełdzie, Zarząd GPW bierze także pod uwagę: (i) sytuację finansową emitenta i jej prognozę, a zwłaszcza rentowność, płynność zdolność do obsługi zadłużenia, jak również inne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe emitenta; (ii) perspektywy rozwoju emitenta, a zwłaszcza ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem źródeł ich finansowania; (iii) doświadczenie i kwalifikacje członków organów zarządzających i nadzorczych emitenta; (iv) warunki, na jakich papiery wartościowe zostały wyemitowane i ich zgodność z zasadami publicznego charakteru obrotu giełdowego, o których mowa w § 35 Regulaminu GPW oraz (v) bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników.

W przypadku stwierdzenia, że Akcje nie spełniają wskazanych wyżej warunków, Zarząd GPW podejmuje uchwałę o odmowie dopuszczenia ich do obrotu giełdowego, od której Emitent może się odwołać do rady nadzorczej GPW.

Emitent nie może zapewnić, że wskazane powyżej warunki zostaną spełnione oraz że Prawa do Akcji i Akcje zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku równoległym GPW bądź, że zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu w zakładanym przez Emitenta terminie.

Na Datę Prospektu Emitent nie spełnia kryterium rozproszenia akcji wymagane do dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym (równoległym), określone w §3 ust. 2 pkt 2 Regulaminu GPW. Dla spełnienia wyżej wymienionego kryterium, Emitent w ramach Oferty powinien przydzielić taką liczbę akcji inwestorom by akcjonariusze, z których każdy będzie posiadał nie więcej niż 5% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, objęli co najmniej 15% Akcji. Powyższy warunek zostanie spełniony o ile w rękach inwestorów z których każdy będzie posiadał nie więcej niż 5% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu znajdzie się co najmniej 1.412.635 sztuk Akcji serii B.

O niespełnieniu kryteriów dopuszczenia do obrotu na rynku równoległym i rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie Akcji do obrotu giełdowego Emitent poinformuje przed dokonaniem przydziału Akcji Oferowanych w formie aneksu do Prospektu, a termin przydziału Akcji Oferowanych zostanie przesunięty w celu umożliwienia inwestorom złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu na Akcje Oferowane.

W przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia na rynku równoległym GPW, Emitent nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie Akcji do obrotu poza rynkiem regulowanym, tj. w alternatywnym systemie obrotu (NewConnect). Nie są tworzone żadne inne papiery wartościowe tej samej klasy, co Akcje Emitenta oczekujące dopuszczenia do obrotu.

Emitent dołoży wszelkich starań, aby po rejestracji podwyższenia kapitału jak najszybciej nastąpiło rozpoczęcie notowań akcji serii B.

Zamiarem Spółki jest aby dopuszczenie Akcji wraz z jednoczesnym dopuszczeniem PDA serii B do obrotu na rynku regulowanym GPW nastąpiło niezwłocznie po dokonaniu przydziału akcji serii B oraz rejestracji w KDPW akcji serii A, B, PDA serii B.

W dniu zatwierdzenia Prospektu żadne akcje ani jakiekolwiek inne papiery wartościowe Emitenta nie były przedmiotem obrotu na rynku regulowanym lub rynkach równoważnych.

Poza akcjami serii A, B, które mają zostać wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym GPW, nie jest planowana na dzień zatwierdzenia Prospektu jakakolwiek emisja akcji Spółki, która miałaby być przedmiotem subskrypcji prywatnej.

SUBEMISJA, STABILIZACJA I UMOWNE OGRANICZENIA ZBYWALNOŚCI AKCJI (LOCK-UP)

Umowa o Gwarantowanie Oferty

Emitent nie zawarł umowy o gwarantowanie emisji.

Do dnia zatwierdzenia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną. NWZ Spółki udzieliło Zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia ewentualnej umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną.

Działania stabilizacyjne

Emitent nie przewiduje podjęcia działać zmierzających do stabilizacji kursu akcji przed, w trakcie oraz po przeprowadzeniu publicznej oferty.

Plasowanie

Koordynatorem całości Oferty jest Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. ul. Marszałkowska 78/80, Warszawa, występujący jako podmiot Oferujący.

Oferujący planuje zorganizować konsorcjum domów maklerskich, które będą przyjmować zapisy na akcje serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych. Lista domów maklerskich – członków Giełdy, uprawnionych do przyjmowania zapisów na akcje serii B zostanie udostępniona do publicznej wiadomości na stronach internetowych: Emitenta (www.i2Development.pl) oraz Oferującego (www.bossa.pl).

Nie przewiduje się koordynatorów zajmujących się częściami Oferty oraz podmiotów zajmujących się plasowaniem w innych krajach. Publiczna Oferta jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Plasowania emisji na zasadzie „dołożenia wszelkich starań" podjął się Dom Maklerski BOŚ SA z siedzibą w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 78/80.

Umowne ograniczenia zbywalności Akcji

Spółka

Spółka zobowiąże się wobec Oferującego, że w okresie nie dłuższym niż 360 dni od dnia ustalenia ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, przy zachowaniu określonych wyjątków, bez uprzedniej pisemnej zgody Oferującego, nie będzie dokonywać emisji, oferować, sprzedawać, obciążać ani w inny sposób rozporządzać, ani publicznie ogłaszać emisji, oferty, sprzedaży ani zbycia lub zamiaru podjęcia takich działań lub podejmować działań zmierzających do lub mogących skutkować emisją, ofertą, sprzedażą lub zbyciem akcji Spółki lub papierów wartościowych wymiennych lub zamiennych na akcje Spółki lub umożliwiających ich uzyskanie w drodze realizacji praw związanych z takimi papierami wartościowymi, innych praw umożliwiających nabycie akcji Spółki, ani innych papierów wartościowych lub instrumentów finansowych, których wartość jest ustalana bezpośrednio lub pośrednio przez odniesienie do ceny powyższych papierów wartościowych stanowiących ich instrument bazowy, włącznie ze swapami na akcje, kontraktami terminowymi i opcjami.

Spółka zobowiąże się również wobec Oferującego, że w okresie nie dłuższym niż 360 dni od dnia ustalenia ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych nie będzie, bez pisemnej zgody Oferującego, nabywać lub publicznie ogłaszać zamiaru nabycia akcji Spółki ani obniżać lub publicznie ogłaszać zamiaru obniżenia swojego kapitału zakładowego.

Znaczni Akcjonariusze

Znaczni Akcjonariusze zobowiążą się wobec Oferującego, że w okresie nie dłuższym niż 360 dni od dnia ustalenia ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, przy zachowaniu określonych wyjątków, bez uprzedniej pisemnej zgody Oferującego, nie będą, bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Oferującego, z uwzględnieniem wyjątków określonych poniżej, oferować, sprzedawać lub w inny sposób rozporządzać (lub ogłaszać zamiaru takiego rozporządzania) pozostałymi w ich posiadaniu akcjami Spółki lub też oferować, emitować, sprzedawać lub w inny sposób rozporządzać (lub ogłaszać zamiaru takiego rozporządzenia)

jakimikolwiek instrumentami finansowymi wymiennymi lub zamiennymi na takie akcje Spółki lub uprawniającymi do nabycia lub objęcia takich akcji Spółki ani brać udziału w transakcjach z wykorzystaniem instrumentów pochodnych, których skutek ekonomiczny byłby równoważny ze skutkiem takiej sprzedaży, przekazania lub rozporządzenia, bez względu na to, czy transakcja taka byłaby rozliczana gotówkowo, czy w inny sposób.

Pisemna zgoda Oferującego nie będzie wymagana w przypadku odpowiedzi na wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki ogłoszone zgodnie z art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz skupu przez Spółkę akcji własnych w drodze wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki, a także do ich spółek zależnych w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych lub innego podmiotu bezpośrednio lub pośrednio kontrolowanego lub współkontrolowanego przez Znacznych Akcjonariuszy („Podmiot Zależny"), z zastrzeżeniem, że w tym przypadku Podmiot Zależny zawrze przed takim przeniesieniem z Oferującym umowę ograniczenia zbywalności akcji typu lock-up o treści tożsamej z zobowiązaniem Znacznego Akcjonariusza.

Informacje o podpisaniu umów ograniczenia zbywania akcji zostaną podane do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu, o którym mowa w art. 51 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

RYNEK KAPITAŁOWY W POLSCE ORAZ OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z NABYWANIEM I ZBYWANIEM AKCJI

Informacje zawarte w niniejszym rozdziale mają charakter ogólny i opisują stan prawny na Datę Prospektu. W związku z powyższym, inwestorzy powinni zapoznać się ze stosownymi regulacjami oraz zasięgnąć opinii własnego doradcy prawnego w zakresie przepisów prawnych związanych z nabywaniem, posiadaniem i zbywaniem Akcji.

Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. prowadzi w Polsce rynek giełdowy. GPW działa na podstawie przepisów prawa, w tym Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, oraz wewnętrznych regulacji, obejmujących statut GPW i Regulamin GPW.

Prowadzony przez GPW rynek giełdowy stanowi rynek regulowany w rozumieniu właściwych przepisów prawa wspólnotowego oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. GPW organizuje i prowadzi również Alternatywny System Obrotu. W ramach prowadzonego przez GPW rynku giełdowego wyodrębniono rynek podstawowy (rynek oficjalnych notowań giełdowych) oraz rynek równoległy.

Według danych GPW, dostępnych na stronie internetowej GPW (www.gpw.pl), na dzień 17 marca 2016 r. na GPW notowano akcje 484 spółek (z czego 53 stanowiły spółki zagraniczne). Całkowita kapitalizacja rynkowa notowanych spółek wyniosła 1.049.254,93 mld PLN.

Na Datę Prospektu, Spółka nie jest spółką publiczną, w związku z czym opisane poniżej prawa i obowiązki zaczną ciążyć na Spółce z chwilą uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej.

Dematerializacja papierów wartościowych

Papiery wartościowe stanowiące przedmiot oferty publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub podlegające dopuszczeniu do obrotu na rynku regulowanym w Polsce, co do zasady, nie mają formy dokumentu od chwili ich zarejestrowania na podstawie właściwej umowy z KDPW - spółką pełniącą funkcje depozytowe i rozrachunkowe, tj. chwili ich dematerializacji. Co do zasady, prawa ze zdematerializowanych papierów wartościowych powstają z chwilą ich zapisania po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Wyjątkiem od wskazanej zasady są papiery wartościowe zapisane na rachunkach zbiorczych – w takim przypadku uprawnionym z takich papierów wartościowych nie jest posiadacz rachunku, a osoba wskazana podmiotowi prowadzącemu taki rachunek przez jego posiadacza, w liczbie wynikającej z tego wskazania.

Umowa zobowiązująca do przeniesienia zdematerializowanych papierów wartościowych przenosi te papiery z chwilą dokonania odpowiedniego zapisu na rachunku papierów wartościowych. W przypadku papierów wartościowych zapisanych na rachunku zbiorczym, za świadectwo depozytowe uważa się dokument o treści tożsamej z treścią świadectwa depozytowego, sporządzony w języku polskim lub angielskim i wystawiony przez posiadacza takiego rachunku.

Podmiot, który prowadzi rachunek papierów wartościowych - dom maklerski lub bank powierniczy, na żądanie jego posiadacza wystawia imienne świadectwo depozytowe, oddzielnie dla każdego rodzaju papierów wartościowych zapisanych na rachunku. Świadectwo takie potwierdza legitymację do realizacji uprawnień wynikających z wskazanych w jego treści papierów wartościowych, które nie są lub nie mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zapisów na rachunku papierów wartościowych, z wyłączeniem prawa uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Od chwili wystawienia do chwili utraty jego ważności albo zwrotu świadectwa wystawiającemu przed upływem terminu jego ważności świadectwa depozytowego papiery wartościowe w liczbie wskazanej w treści świadectwa nie mogą być przedmiotem obrotu. W tym okresie wystawiający dokonuje blokady odpowiedniej liczby papierów wartościowych zapisanych na danym rachunku. Ponadto, te same papiery wartościowe mogą być wskazane w treści kilku świadectw pod warunkiem, że cel wystawienia każdego ze świadectw jest odmienny. W takim przypadku kolejne świadectwa zawierają informację o dokonaniu blokady papierów wartościowych w związku z wcześniejszym wystawieniem innych świadectw.

Zniesienie dematerializacji akcji

KNF, na wniosek emitenta z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, po spełnieniu warunków określonych w Ustawie o Ofercie Publicznej udziela zezwolenia na przywrócenie akcjom formy dokumentu (zniesienie dematerializacji akcji), wskazując jednocześnie termin zniesienia dematerializacji akcji, który nie może być dłuższy niż miesiąc. Udzielenie zezwolenia wywołuje skutek prawny zaprzestania podlegania obowiązkom wynikającym z Ustawy o Ofercie Publicznej, powstałym w związku z ofertą publiczną akcji lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz obowiązkom określonym w rozdziale Ustawy o Ofercie Publicznej dotyczącym znacznych pakietów akcji spółek publicznych.

Wśród warunków, których spełnienie jest niezbędne dla złożenia wniosku do KNF jest m.in. podjęcie przez walne zgromadzenie spółki publicznej, większością $^{4}/_{5}$ głosów oddanych w obecności akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej połowę kapitału zakładowego, uchwały o zniesieniu dematerializacji akcji. Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia w porządku obrad sprawy podjęcia uchwały w przedmiocie zniesienia dematerializacji akcji może zgłosić akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej $^{1}/_{20}$ kapitału zakładowego. Akcjonariusz lub akcjonariusze żądający umieszczenia w porządku obrad sprawy podjęcia uchwały o zniesieniu dematerializacji akcji są obowiązani do uprzedniego ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji tej spółki przez wszystkich pozostałych akcjonariuszy.

Akcjonariusz lub akcjonariusze żądający umieszczenia w porządku obrad walnego zgromadzenia spółki sprawy podjęcia uchwały o zniesieniu dematerializacji akcji mogą nabywać akcje tej spółki w okresie między zgłoszeniem żądania a zakończeniem wezwania jedynie w drodze tego wezwania.

Obowiązek ogłoszenia wezwania, o którym mowa powyżej, nie powstaje w przypadku, gdy z wnioskiem o umieszczenie w porządku obrad walnego zgromadzenia sprawy podjęcia uchwały o zniesieniu dematerializacji akcji występują wszyscy akcjonariusze spółki publicznej.

Rozliczenie

Stosownie do obowiązujących przepisów, wszelkie transakcje na rynku regulowanym GPW odbywają się na zasadzie płatności przy odbiorze (tzw. zasada *delivery vs payment*), natomiast przeniesienie praw do papierów wartościowych następuje w terminie dwóch dni po zawarciu transakcji. Co do zasady, każdy inwestor musi posiadać rachunek papierów wartościowych oraz rachunek gotówkowy w firmie inwestycyjnej lub podmiocie prowadzącym działalność powierniczą w Polsce, z kolei każda firma inwestycyjna i podmiot prowadzący działalność powierniczą musi posiadać odpowiednie konta i rachunki w KDPW oraz rachunek gotówkowy w banku rozliczeniowym.

Podmioty uprawnione do prowadzenia rachunków papierów wartościowych mogą również prowadzić w ramach depozytu papierów wartościowych lub systemu rejestracji papierów wartościowych, prowadzonego przez Narodowy Bank Polski, tzw. rachunki zbiorcze, czyli rachunki, na których mogą być rejestrowane zdematerializowane papiery wartościowe nienależące do osób, dla których rachunki te są prowadzone, ale należące do innej osoby lub osób. Rachunki zbiorcze mogą być prowadzone jedynie dla podmiotów wymienionych w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

KDPW CCP S.A. przeprowadza, na podstawie listy transakcji (zbiory posesyjne) przekazanej przez GPW, rozliczenia transakcji zawartych przez członków GPW. Członkowie GPW natomiast koordynują rozliczenia dla klientów, na rachunek których zostały przeprowadzone transakcje.

Organizacja obrotu papierami wartościowymi

Obrót akcjami na GPW dokonywany jest za pośrednictwem firm inwestycyjnych - m.in. domów maklerskich, banków prowadzących działalność posiadających status członków GPW. Od 15 kwietnia 2013 r. obrót na GPW obsługiwany jest przez system transakcyjny UTP. System obrotu zapewnia ustalanie kursów papierów wartościowych w oparciu o zlecenia kupna i sprzedaży. Kojarzenia tych zleceń dokonuje się według ściśle określonych zasad, zaś realizacja transakcji odbywa się w trakcie sesji giełdowych. W celu wspomagania płynności notowanych instrumentów, członkowie GPW lub inne podmioty mogą pełnić funkcję animatora rynku, składając (na podstawie odpowiedniej umowy z GPW) zlecenia kupna lub sprzedaży danego instrumentu na własny rachunek. Płynność instrumentów finansowych może być również wspomagana przez podmioty działające w funkcji animatora emitenta na podstawie stosownej umowy z emitentem danych instrumentów.

Co do zasady, stosownie do przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Zarząd GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi m.in. (i) na wniosek emitenta, w celu zapewnienia inwestorom powszechnego i równego dostępu do informacji, a także (ii) w przypadku, gdy takie instrumenty przestały spełniać warunki obowiązujące na GPW, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Ponadto Zarząd GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Zgodnie z Regulaminem GPW, Zarząd GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi również w przypadku, gdy emitent narusza przepisy obowiązujące na GPW.

Na Datę Prospektu, w okresie do dnia 31 grudnia 2015 r., sesje na GPW odbywają się regularnie od poniedziałku do piątku w godzinach 8:30 – 17:05, zgodnie ze szczegółowym harmonogramem określanym przez Zarząd GPW.

Notowania na sesjach giełdowych odbywają się w systemie notowań ciągłych oraz kursu jednolitego. Natomiast poza systemem notowań ciągłych oraz systemem notowań jednolitych zawierane są transakcje pakietowe. Zarówno w systemie notowań ciągłych, jak również w systemie notowań jednolitych obowiązują ograniczenia wahań kursów.

Kursy otwarcia i zamknięcia w systemie notowań ciągłych są ustalane na podstawie zleceń maklerskich, których rodzaje określa Zarząd GPW.

Transakcja pakietowa to transakcja zawierana poza systemem notowań ciągłych oraz kursu jednolitego, która, co do zasady, może zostać zawarta jeżeli co najmniej jeden członek GPW przekaże zlecenie kupna i odpowiadające mu zlecenie sprzedaży tej samej liczby instrumentów finansowych (z wyjątkiem instrumentów pochodnych), po tej samej cenie i z tą samą datą rozliczenia. Wartość transakcji pakietowej musi być równa co najmniej:

- 2.000.000 PLN w przypadku akcji wchodzących w skład WIG 20 oraz akcji wchodzących w skład indeksu WIG30;
- 1.000.000 PLN w przypadku akcji wchodzących w skład indeksu mWIG40 (z wyłączeniem akcji wchodzących równocześnie w skład indeksu WIG30);
- 250.000 PLN w przypadku pozostałych akcji.

Różnica pomiędzy ceną instrumentu finansowego określoną w zleceniu a ostatnim kursem tego instrumentu z sesji giełdowej nie może przekroczyć 10%. W przypadku transakcji pakietowych zawieranych poza godzinami sesji giełdowej, transakcja może być zawarta również gdy różnica pomiędzy ceną akcji w zleceniu a kursem odniesienia nie jest wyższa niż 40%. Kurs odniesienia określany jest jako średnia arytmetyczna kursów wszystkich transakcji danymi akcjami z sesji giełdowej w dniu, w którym transakcja pakietowa ma zostać zawarta, ważona obrotami.

Informacje o kursie, wolumenie obrotów oraz wszelkich prawach szczególnych (prawie poboru, prawie do dywidendy) w odniesieniu do poszczególnych akcji są dostępne na oficjalnej stronie internetowej GPW (www.gpw.pl).

Prowizje pobierane przez podmioty prowadzące w Polsce działalność maklerską nie są ustalane przez GPW ani przez jakiekolwiek organy regulacyjne. Zależą natomiast od wartości transakcji oraz stawek przyjętych przez podmiot realizujący transakcję, a także, w przypadku transakcji zawieranych na GPW, od wysokości opłat transakcyjnych pobieranych przez GPW od jej członków.

Ustawy regulujące działanie rynku kapitałowego

Do podstawowych aktów prawnych regulujących polski rynek papierów wartościowych należą trzy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.: (i) Ustawa o Ofercie Publicznej, (ii) Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi, oraz (iii) Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym.

Dodatkowo, od dnia 19 września 2006 r. nadzór nad rynkiem kapitałowym jest regulowany przez Ustawę o Nadzorze Finansowym. Polski rynek kapitałowy funkcjonuje również na podstawie przepisów rozporządzeń wykonawczych do wspomnianych wyżej ustaw oraz regulacji wspólnotowych.

Organem, który sprawuje nadzór nad rynkiem kapitałowym w Polsce jest KNF.

Ustawa o Ofercie Publicznej - prawa i obowiązki związane z nabywaniem oraz zbywaniem znacznych pakietów akcji

Po uzyskaniu przez Emitenta statusu spółki publicznej (co nastąpi po zdematerializowaniu przynajmniej jednej Akcji) w rozumieniu art. 4 pkt 20 Ustawy o Ofercie Publicznej, nabywanie i zbywanie Akcji podlegać będzie wskazanym poniżej obowiązkom.

Obowiązek zawiadamiania KNF o zmianie stanu posiadania akcji spółki publicznej

Stosownie do przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej, każdy kto:

- osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 $^1/_3$ %, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej; albo

- posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 $^1/_3$ %, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 $^1/_3$ %, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów,

- jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym KNF oraz tę spółkę publiczną, nie później niż w terminie 4 dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie swojego udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym - nie później niż w terminie 6 dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji. Dniami sesyjnymi są dni sesyjne określone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany w regulaminie (w przypadku Spółki - jest nią GPW), zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz ogłoszone przez KNF w drodze publikacji na stronie internetowej.

Obowiązek zawiadomienia KNF oraz spółki publicznej powstaje także w przypadku:

- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej:

  - 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych (na Datę Prospektu taki rynek stanowi rynek podstawowy GPW);

  - 5% ogólnej liczby głosów - w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym niż rynek oficjalnych notowań giełdowych;

- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów.

Obowiązek dokonania zawiadomienia wskazanego powyżej, nie powstaje jeżeli, po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym w tym samym dniu, zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia, nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków.

Wskazane wyżej zawiadomienie może zostać sporządzone w języku angielskim.

Spółka publiczna po otrzymaniu zawiadomienia ma obowiązek niezwłocznego przekazania otrzymanej informacji równocześnie do wiadomości publicznej, KNF oraz spółce prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane akcje tej spółki publicznej.

Jeżeli ujawnienie takich informacji mogłoby:

- zaszkodzić interesowi publicznemu, lub

- spowodować istotną szkodę dla interesów tej spółki - o ile brak odpowiedniej informacji nie spowoduje wprowadzenia w błąd ogółu inwestorów w zakresie oceny wartości papierów wartościowych,

- KNF może zwolnić spółkę publiczną z obowiązku przekazania informacji do publicznej wiadomości.

Wezwania na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej

Wezwanie na podstawie art. 72 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej

Stosownie do przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej, nabycie akcji spółki publicznej w liczbie powodującej zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów o więcej niż:

- 10% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 60 dni przez podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi mniej niż 33%;

- 5% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 12 miesięcy przez akcjonariusza, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi co najmniej 33%;

- może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę tych akcji w liczbie nie mniejszej niż odpowiednio 10% lub 5% ogólnej liczby głosów.

Wezwanie na podstawie art. 73 Ustawy o Ofercie Publicznej

Zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej, przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, z wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki.

W przypadku, gdy przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie 3 miesięcy od przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów, do:

- ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, albo

- zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów,

- chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Jeżeli przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, obowiązek, o którym mowa powyżej, ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu, termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów.

Wezwanie na podstawie art. 74 Ustawy o Ofercie Publicznej

Zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej, przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki.

W przypadku, gdy przekroczenie progu 66% nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany w terminie 3 miesięcy od przekroczenia 66% ogólnej liczby głosów, do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie

zmniejszeniu do nie więcej niż 66% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Ogłaszanie wezwania - zasady

Ogłoszenie wezwania może zostać dokonane dopiero po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu.

Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który obowiązany jest - nie później niż na 14 Dni Roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów - do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje. Do powyższego zawiadomienia podmiot pośredniczący załącza treść wezwania. Następnie podmiot pośredniczący przekazuje treść wezwania do publikacji w co najmniej jednym dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.

Odstąpienie od ogłoszonego wezwania nie jest dopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji. Odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje spółki publicznej jest dopuszczalne wyłącznie wówczas, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż cena w tym wezwaniu.

W okresie między dokonaniem zawiadomienia, a zakończeniem wezwania podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia w przedmiocie nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki:

- mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania i w sposób w nim określony;

- nie mogą zbywać akcji spółki, której dotyczy wezwanie, ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, w czasie trwania wezwania;

- nie mogą nabywać pośrednio akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie.

KNF po otrzymaniu zawiadomienia o ogłoszeniu wezwania może, najpóźniej na 3 Dni Robocze przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści, w terminie określonym w żądaniu, nie krótszym niż 2 dni. Do czasu dokonania czynności wskazanych we wspomnianym żądaniu, przez podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania, rozpoczęcie przyjmowania zapisów w wezwaniu ulega wstrzymaniu.

Podmiot, który ogłosił wezwanie, jest obowiązany po jego zakończeniu zawiadomić, w trybie określonym w art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, o liczbie akcji nabytych w wezwaniu oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów osiągniętym w wyniku wezwania.

Cena akcji w wezwaniu

Przepisy Ustawy o Ofercie Publicznej szczegółowo regulują zasady ustalania ceny akcji w wezwaniu.

W przypadku, gdy którekolwiek z akcji spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, cena akcji proponowana w wezwaniu nie może być niższa od:

- średniej ceny rynkowej z okresu 6 miesięcy poprzedzających ogłoszenie wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym, albo

- średniej ceny rynkowej z krótszego okresu - jeżeli obrót akcjami spółki był dokonywany na rynku głównym przez okres krótszy niż określony w punkcie powyżej.

Cena akcji proponowana w wezwaniach nie może być również niższa od:

- najwyższej ceny, jaką za akcje będące przedmiotem wezwania podmiot obowiązany do jego ogłoszenia, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia w przedmiocie nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, zapłaciły w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania, albo

- najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty, wskazane powyżej, wydały w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania, w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania.

Ponadto, cena akcji proponowana w wezwaniu na podstawie art. 74 Ustawy o Ofercie Publicznej (wezwaniu do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki publicznej) nie może być również niższa od średniej ceny rynkowej z okresu 3 miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania.

W przypadku, gdy średnia cena rynkowa akcji, ustalona zgodnie z regułami wskazanymi powyżej, znacznie odbiega od wartości godziwej tych akcji z powodu:

- przyznania akcjonariuszom prawa poboru, prawa do dywidendy, prawa do nabycia akcji spółki przejmującej w związku z podziałem spółki publicznej przez wydzielenie lub innych praw majątkowych związanych z posiadaniem akcji spółki publicznej,

- znacznego pogorszenia sytuacji finansowej lub majątkowej spółki na skutek zdarzeń lub okoliczności, których spółka nie mogła przewidzieć lub im zapobiec,

- zagrożenia spółki trwałą niewypłacalnością,

- podmiot ogłaszający wezwanie może zwrócić się do KNF z wnioskiem o udzielenie zgody na zaproponowanie w wezwaniu ceny niespełniającej kryteriów określonych w przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej. W takim przypadku KNF może udzielić zgody, jeżeli proponowana cena nie jest niższa od wartości godziwej tych akcji, a ogłoszenie wezwania nie naruszy uzasadnionego interesu akcjonariuszy.

Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny zgodnie z zasadami, o których mowa powyżej, albo w przypadku spółki, w stosunku do której otwarte zostało postępowanie układowe lub upadłościowe - cena proponowana w wezwaniu nie może być niższa od ich wartości godziwej.

Jednakże cena proponowana w wezwaniu, o którym stanowią art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej, może być niższa od ceny ustalonej zgodnie z wskazanymi powyżej zasadami w odniesieniu do akcji stanowiących co najmniej 5% wszystkich akcji spółki, które będą nabyte w wezwaniu od oznaczonej osoby zgłaszającej się na wezwanie, jeżeli podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania i ta osoba tak postanowiły.

Sankcje z tytułu naruszenia obowiązków dotyczących wezwań

Zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej, akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu z akcji spółki publicznej będących przedmiotem czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego powodującego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów, jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie tego progu nastąpiło z naruszeniem obowiązku ogłoszenia wezwania zgodnie z art. 72 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Ponadto, akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu ze wszystkich akcji spółki publicznej, jeżeli przekroczenie progu ogólnej liczby głosów nastąpiło za naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej. Zakaz ten dotyczy również wszystkich akcji spółki publicznej posiadanych przez podmioty zależne od akcjonariusza lub podmiotu, który nabył akcje z naruszeniem obowiązków określonych w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu z akcji spółki publicznej, które nabył w wezwaniu po cenie ustalonej z naruszeniem art. 79 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Prawo głosu z akcji spółki publicznej wykonane wbrew wskazanym powyżej zakazom nie jest uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania nad uchwałą walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem przepisów innych ustaw.

Przymusowy wykup akcji spółki publicznej

Akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego z nim porozumienia w przedmiocie nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce przysługuje, w terminie 3 miesięcy od osiągnięcia lub przekroczenia tego progu, prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji.

Cenę wykupu akcji w ramach przymusowego wykupu ustala się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie Publicznej dotyczących ustalania ceny akcji w wezwaniu. Jeżeli jednak osiągnięcie lub przekroczenie progu 90% ogólnej liczby głosów w spółce nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, cena przymusowego wykupu nie może być niższa od ceny proponowanej w takim wezwaniu.

Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest obowiązany - nie później niż na 14 dni roboczych przed rozpoczęciem przymusowego wykupu - do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje, a jeżeli akcje spółki notowane są na kilku rynkach regulowanych - wszystkich tych spółek. Podmiot ten załącza do zawiadomienia informacje na temat przymusowego wykupu.

Odstąpienie od ogłoszonego przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Przymusowy odkup akcji spółki publicznej

Akcjonariusz spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce. Żądanie składa się na piśmie w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym nastąpiło osiągnięcie lub przekroczenie tego progu przez innego akcjonariusza. W przypadku gdy informacja o osiągnięciu lub przekroczeniu progu 90% ogólnej liczby głosów nie została przekazana do publicznej wiadomości w trybie określonym w odpowiednich przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej, termin na złożenie żądania biegnie od dnia, w którym akcjonariusz spółki publicznej, który może żądać wykupienia posiadanych przez niego akcji, dowiedział się lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o osiągnięciu lub przekroczeniu tego progu przez innego akcjonariusza.

Wskazanemu powyżej żądaniu są obowiązani zadośćuczynić solidarnie zarówno akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia. Obowiązek nabycia akcji od akcjonariusza spoczywa również solidarnie na każdej ze stron porozumienia w przedmiocie nabywania akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, o ile strony tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów.

Cenę przymusowego odkupu ustala się na zasadach określonych w przepisach art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie Publicznej dotyczących ustalania ceny akcji w wezwaniu. Jeżeli jednak osiągnięcie lub przekroczenie progu 90% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, akcjonariusz żądający wykupienia akcji jest uprawniony do otrzymania ceny nie niższej niż cena proponowana w tym wezwaniu.

Podmioty objęte obowiązkami związanymi ze znacznymi pakietami akcji

Ustawa o Ofercie Publicznej stanowi ponadto, że obowiązki określone w przepisach dotyczących znacznych pakietów akcji spółek publicznych spoczywają odpowiednio:

- również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w Ustawie o Ofercie Publicznej próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami spółki publicznej;

- na funduszu inwestycyjnym - również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:

- inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych;
- inne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;

- również na podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej następuje w związku z posiadaniem akcji:
  - przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności polegających na wykonywaniu zleceń nabycia lub zbycia maklerskich instrumentów finansowych, na rachunek dającego zlecenie;
  - w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych - w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych pakietów papierów wartościowych, z których podmiot ten jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu;
  - przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu na walnym zgromadzeniu;

- również na pełnomocniku, który w ramach reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu został upoważniony do wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli akcjonariusz ten nie wydał wiążących pisemnych dyspozycji co do sposobu głosowania;

- również łącznie na wszystkich podmiotach, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków;

- na podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w punkcie powyżej, posiadają akcje spółki publicznej, w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach.

W przypadku zawarcia porozumień o których mowa w dwóch ostatnich punktach powyżej, obowiązki określone w przepisach dotyczących znacznych pakietów akcji spółek publicznych mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez jego strony.

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi

Obrót papierami wartościowymi z wykorzystaniem informacji poufnych

Informację poufną w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi stanowi określona w sposób precyzyjny informacja dotycząca, bezpośrednio lub pośrednio, jednego lub kilku emitentów instrumentów finansowych, albo nabywania lub zbywania takich instrumentów, która nie została przekazana do publicznej wiadomości, a która po takim przekazaniu mogłaby w istotny sposób wpłynąć na cenę tych instrumentów lub powiązanych z nimi instrumentów pochodnych.

Każdy, kto: (i) posiada informację poufną w związku z pełnieniem funkcji w organach spółki, posiadaniem w spółce akcji lub udziałów lub w związku z dostępem do informacji poufnej z racji zatrudnienia, wykonywania zawodu, a także stosunku zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze, (ii) posiada informację poufną w wyniku popełnienia przestępstwa, lub (iii) posiada informację poufną pozyskaną w inny sposób, jeżeli wiedział lub przy dołożeniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że jest to informacja poufna, nie może: (a) wykorzystywać informacji poufnej; (b) ujawniać informacji poufnej lub (c) udzielać rekomendacji lub nakłaniać inną osobę na podstawie informacji poufnej do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy ta informacja.

Wykorzystywaniem informacji poufnej jest nabywanie lub zbywanie, na rachunek własny lub osoby trzeciej, instrumentów finansowych, w oparciu o informację poufną będącą w posiadaniu takiej osoby, albo dokonywanie, na rachunek własny lub osoby trzeciej, innej czynności prawnej powodującej lub mogącej powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi.

Osoba wykorzystująca informację poufną z naruszeniem przepisów prawa podlega grzywnie do 5.000.000 PLN albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie.

Ujawnieniem informacji poufnej jest przekazywanie, umożliwianie lub ułatwianie wejścia w posiadanie przez osobę nieuprawnioną informacji poufnej wskazanej w przepisach Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Ujawnianie informacji poufnej może podlegać grzywnie maksymalnie do 2.000.000 PLN albo karze pozbawienia wolności do lat 3, albo obu tym karom łącznie. Udzielanie rekomendacji lub nakłanianie na podstawie informacji poufnej do zbycia instrumentów finansowych, których taka informacja dotyczy, może podlegać grzywnie maksymalnie do 2.000.000 PLN albo karze pozbawienia wolności do lat 3, albo obu tym karom łącznie.

Manipulacja

Zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi, zakazana jest manipulacja instrumentem finansowym. Manipulację stanowi:

- składanie zleceń lub zawieranie transakcji wprowadzających lub mogących wprowadzić w błąd co do rzeczywistego popytu, podaży lub ceny instrumentu finansowego, chyba że powody tych działań były uprawnione, a złożone zlecenia lub zawarte transakcje nie naruszyły przyjętych praktyk rynkowych na danym rynku regulowanym;

- składanie zleceń lub zawieranie transakcji powodujących nienaturalne lub sztuczne ustalenie się ceny jednego lub kilku instrumentów finansowych, chyba że powody tych działań były uprawnione, a złożone zlecenia lub zawarte transakcje nie naruszyły przyjętych praktyk rynkowych na danym rynku regulowanym;

- składanie zleceń lub zawieranie transakcji, z zamiarem wywołania innych skutków prawnych niż te, dla osiągnięcia których faktycznie jest dokonywana dana czynność prawna;

- rozpowszechnianie za pomocą środków masowego przekazu, w tym Internetu, lub w inny sposób fałszywych lub nierzetelnych informacji albo pogłosek, które wprowadzają lub mogą wprowadzać w błąd w zakresie instrumentów finansowych (i) przez dziennikarza - jeżeli nie działał z zachowaniem należytej staranności zawodowej albo jeżeli uzyskał z rozpowszechniania takich informacji bezpośrednią lub pośrednią korzyść majątkową lub osobistą dla siebie lub innej osoby, nawet działając z zachowaniem tej staranności, (ii) przez inną osobę - jeżeli wiedziała lub przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że są to informacje nieprawdziwe lub wprowadzające w błąd;

- składanie zleceń lub zawieranie transakcji przy jednoczesnym wprowadzeniu uczestników rynku w błąd albo wykorzystanie ich błędu, co do ceny instrumentów finansowych;

- zapewnianie kontroli nad popytem lub podażą instrumentu finansowego z naruszeniem zasad uczciwego obrotu lub w sposób powodujący bezpośrednie lub pośrednie ustalanie cen nabycia lub zbycia instrumentów finansowych;

- nabywanie lub zbywanie instrumentów finansowych na zakończenie notowań powodujące wprowadzenie w błąd inwestorów dokonujących czynności na podstawie ceny ustalonej na tym etapie notowań;

- uzyskiwanie korzyści majątkowej z wpływu opinii dotyczących instrumentów finansowych lub ich emitentów wyrażanych w środkach masowego przekazu w sposób okazjonalny lub regularny, na cenę posiadanych instrumentów finansowych, jeśli nie został publicznie ujawniony w sposób pełny i rzetelny występujący konflikt interesu.

Osoba, która dokonuje manipulacji podlega grzywnie do 5.000.000 PLN albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie. Natomiast osoba wchodząca w porozumienie z inną osobą

mającą na celu manipulację, podlega grzywnie do 2.000.000 PLN. Ponadto, w niektórych przypadkach KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 200.000 PLN lub karę pieniężną do wysokości dziesięciokrotności uzyskanej korzyści majątkowej albo obie te kary łącznie. Takiej samej karze podlega, osoba, która wchodzi w porozumienie mające na celu dokonanie takiej manipulacji.

Nabywanie lub zbywanie akcji w trakcie trwania okresów zamkniętych

Przepisy Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi wprowadzają także ograniczenie, które odnosi się wyłącznie do członków zarządu, rady nadzorczej, prokurentów lub pełnomocników emitenta lub wystawcy, jego pracowników, biegłych rewidentów albo innych osób pozostających z tym emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze. Osoby te w trakcie okresu zamkniętego nie mogą nabywać lub zbywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych oraz dokonywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, innych czynności prawnych powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi.

Ponadto osoby, które posiadają dostęp do informacji poufnych nie mogą, w czasie trwania okresu zamkniętego, działając jako organ osoby prawnej, podejmować czynności, których celem jest doprowadzenie do nabycia lub zbycia przez tę osobę prawną, na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych albo podejmować czynności powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi przez tę osobę prawną, na rachunek własny lub osoby trzeciej.

Wskazane powyżej ograniczenia nie mają zastosowania do czynności dokonywanych:

- przez podmiot prowadzący działalność maklerską, któremu taka osoba zleciła zarządzanie portfelem instrumentów finansowych w sposób wyłączający ingerencję tej osoby w podejmowane na jej rachunek decyzje inwestycyjne; albo

- w wykonaniu umowy zobowiązującej do zbycia lub nabycia akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych, zawartej na piśmie z datą pewną przed rozpoczęciem biegu danego okresu zamkniętego; albo

- w wyniku złożenia przez taką osobę zapisu w odpowiedzi na ogłoszone wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji, zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej; albo

- w związku z obowiązkiem ogłoszenia przez taką osobę wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji, zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej; albo

- w związku z wykonaniem przez dotychczasowego akcjonariusza emitenta prawa poboru; albo

- w związku z ofertą skierowaną do pracowników lub osób wchodzących w skład statutowych organów emitenta, pod warunkiem, że informacja na temat takiej oferty była publicznie dostępna przed rozpoczęciem biegu danego okresu zamkniętego.

Okresem zamkniętym w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi jest:

- okres od wejścia przez osobę fizyczną mającą dostęp do informacji poufnych w posiadanie informacji poufnej dotyczącej emitenta lub instrumentów finansowych do przekazania takiej informacji do publicznej wiadomości;

- w przypadku raportu rocznego - okres 2 miesięcy przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy końcem roku obrotowego a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, jeżeli okres ten jest krótszy od pierwszego ze wskazanych;

- w przypadku raportu półrocznego - miesiąc przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego półrocza a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, jeżeli okres ten jest krótszy od pierwszego ze wskazanych;

- w przypadku raportu kwartalnego - okres 2 tygodni przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego kwartału a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, jeżeli okres ten jest krótszy od pierwszego ze wskazanych.

Za naruszenie określonego powyżej zakazu w trakcie trwania okresu zamkniętego, KNF może decyzją nałożyć na osobę mającą dostęp do informacji poufnych karę pieniężną w wysokości do 200.000 PLN.

Ponadto, osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub będące jego prokurentami, a także inne osoby zajmujące funkcje kierownicze w strukturze emitenta, które posiadają stały dostęp do informacji poufnych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio emitenta oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej, są obowiązane do przekazywania KNF oraz emitentowi informacji o zawartych przez siebie na własny rachunek transakcjach akcjami emitenta lub związanymi z nimi instrumentami finansowymi. Wskazany wyżej obowiązek odnosi się również do transakcji dokonywanych przez osoby bliskie osób, o których mowa powyżej, w rozumieniu art. 160 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Za naruszenie obowiązków wskazanych powyżej, KNF może w drodze decyzji nałożyć, karę pieniężną w wysokości do 100.000 PLN.

Obowiązek zawiadomienia spółki o osiągnięciu stosunku dominacji zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka dominująca, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, jest zobowiązana do zawiadomienia spółki zależnej o powstaniu lub ustaniu stosunku dominacji w terminie 2 tygodni od dnia powstania tego stosunku, pod rygorem zawieszenia wykonywania prawa głosu z akcji spółki dominującej reprezentujących ponad 33% kapitału zakładowego spółki zależnej.

Ponadto uchwała walnego zgromadzenia, powzięta z naruszeniem obowiązku zawiadomienia wskazanego powyżej jest nieważna, chyba że spełnia wymogi kworum oraz większości głosów bez uwzględnienia głosów nieważnych.

Kontrola koncentracji - Rozporządzenie w Sprawie Kontroli Koncentracji

Przepisy Rozporządzenia w Sprawie Kontroli Koncentracji odnoszą się do tzw. koncentracji o wymiarze wspólnotowym powodujących trwałą zmianę w strukturze właścicielskiej danego przedsiębiorcy i znajdują zastosowanie do przedsiębiorców i ich podmiotów powiązanych przekraczających określone progi przychodów ze sprzedaży towarów i usług. Koncentracje, które posiadają wymiar wspólnotowy podlegają zgłoszeniu do Komisji Europejskiej przed ich dokonaniem.

Zgodnie z Rozporządzeniem w Sprawie Kontroli Koncentracji, koncentracja ma wymiar wspólnotowy, gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 5.000.000.000 EUR, oraz

- łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch uczestniczących w koncentracji przedsiębiorców wynosi więcej niż 250.000.000 EUR,

- chyba że każdy z przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż $^{2}/_{3}$ swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę Europejską w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Koncentracja, nieosiągająca progów obrotowych wskazanych powyżej, jest koncentracją o wymiarze wspólnotowym, jeżeli:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 2.500.000.000 EUR,

- w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100.000.000 EUR,

- w każdym z co najmniej 3 państw członkowskich ujętych dla celów wskazanych w punkcie (b) łączny obrót każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 25.000.000 EUR, oraz

- łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100.000.000 EUR,

- chyba że każdy z przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż $^2/_3$ swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę Europejską w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Kontrola koncentracji - Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów

Również Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów ustanawia pewne szczególne obowiązki dotyczące nabywania akcji.

Zgłoszenie zamiaru koncentracji przedsiębiorców Prezesowi UOKiK, powinno zostać dokonane:

- jeżeli łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1.000.000.000 EUR, lub

- jeżeli łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50.000.000 EUR.

Wskazany wyżej obrót, obejmuje obrót zarówno przedsiębiorców, którzy bezpośrednio uczestniczą w koncentracji, jak i innych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji.

Przedsiębiorcami w rozumieniu przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów są osoby będące przedsiębiorcami w rozumieniu Ustawy o Swobodzie Działalności Gospodarczej, a także między innymi osoby fizyczne wykonujące zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzące działalność w ramach wykonywania takiego zawodu.

Zgodnie z Ustawą o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nie wymaga zgłoszenia zamiar koncentracji, jeżeli łączny obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10.000.000 EUR.

Prezes UOKiK wydaje w drodze decyzji zgodę na koncentrację, która nie spowoduje istotnego ograniczenia konkurencji na rynku, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku.

Zgodnie z Ustawą o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji Prezesowi UOKiK dotyczy zamiaru:

- połączenia dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorców;

- przejęcia - poprzez nabycie lub objęcie akcji, innych papierów wartościowych, całości lub części majątku lub w jakikolwiek inny sposób - bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców;

- utworzenia przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy;

- nabycia przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy (całości lub części przedsiębiorstwa), jeżeli obrót realizowany przez to mienie w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 10.000.000 EUR.

Przejęcie kontroli w rozumieniu Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów obejmuje wszelkie formy bezpośredniego lub pośredniego uzyskania przez przedsiębiorcę uprawnień, które osobno albo łącznie, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwiają wywieranie decydującego wpływu na innego przedsiębiorcę lub przedsiębiorców.

Ponadto art. 14 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów stanowi, że nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji:

- polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców, pod warunkiem, że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że:
  - instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub
  - wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów,
- polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem, że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży;
- następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego;
- przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Stosownie do art. 97 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów przedsiębiorcy których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, mają obowiązek wstrzymania się od jej przeprowadzenia do czasu wydania przez Prezesa UOKiK decyzji o wyrażeniu zgody na dokonanie koncentracji bądź upływu terminu, w jakim taka decyzja powinna zostać wydana.

Prezes UOKiK może nałożyć w drodze decyzji na przedsiębiorcę, który dokonał koncentracji bez uzyskania zgody Prezesa UOKiK, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

OPODATKOWANIE

Informacje zamieszczone w niniejszym rozdziale mają charakter ogólny i nie stanowią kompletnej analizy skutków podatkowych w prawie polskim związanych z nabyciem, posiadaniem lub zbyciem Akcji przez inwestorów. Z tych względów wszystkim inwestorom zaleca się skorzystanie w indywidualnych przypadkach z porad doradców podatkowych, finansowych i prawnych lub uzyskanie oficjalnego stanowiska odpowiednich organów administracyjnych właściwych w tym zakresie.

Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób fizycznych oraz podatkiem dochodowym od osób prawnych

Opodatkowanie dochodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (osoby mające miejsce zamieszkania dla celów podatkowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej)

Na podstawie art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w Polsce obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy) podlegają osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych), lub (ii) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Wskazane powyżej zasady stosować należy z uwzględnieniem właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Dochody uzyskane przez osoby fizyczne na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym praw poboru i akcji), zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych opodatkowane są podatkiem wynoszącym 19% uzyskanego dochodu. Zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych stanowi osiągnięta w roku podatkowym nadwyżka przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (tj. wartość tych papierów wartościowych wyrażona w cenie określonej w umowie zbycia) nad kosztami uzyskania przychodu (wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów wartościowych). Jeżeli cena papierów wartościowych wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, przychód z odpłatnego zbycia określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej tych papierów wartościowych. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, za przychód z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych uważa się przychód należny, choćby nie został faktycznie otrzymany.

Na podstawie art. 24 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatnik dokonuje odpłatnego zbycia papierów wartościowych nabytych po różnych cenach i nie jest możliwe określenie ceny nabycia zbywanych papierów wartościowych, przy ustalaniu dochodu z takiego zbycia stosuje się zasadę, że każdorazowo zbycie dotyczy kolejno papierów wartościowych nabytych najwcześniej. Zasadę tę stosuje się odrębnie dla każdego rachunku papierów wartościowych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochodów z tytułu odpłatnego zbycia aktywów wskazanych w ust. 1 (w szczególności papierów wartościowych) nie łączy się z innymi dochodami.

W trakcie roku podatkowego nie ma obowiązku pobierania podatku z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez płatnika, ani zapłaty związanych z tym zaliczek na poczet podatku dochodowego przez podatników. Po zakończeniu roku podatkowego, podatnicy osiągający dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, zobowiązani są wykazać je w odrębnym rocznym zeznaniu podatkowym, obliczyć należny podatek dochodowy i odprowadzić go na rachunek właściwego organu podatkowego. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej do końca lutego roku następującego po roku podatkowym imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty).

Jeżeli podatnik poniesie w roku podatkowym stratę z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, strata ta może obniżyć dochód uzyskany z tego źródła (tj. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych) w najbliższych pięciu kolejno po sobie następujących latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty. Strata poniesiona z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie łączy się ze stratami osiągniętymi przez podatnika z innych źródeł przychodów.

Zgodnie z art. 30b ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, powyższe zasady nie mają zastosowania, jeżeli odpłatne zbycie papierów wartościowych następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych kwalifikowane powinny być jako dochody z wykonywania działalności gospodarczej i rozliczone na zasadach właściwych dla dochodu z tego źródła.

Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (niemające na terytorium Rzeczypospolitej miejsca zamieszkania dla celów podatkowych)

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zasadę tę stosować należy z uwzględnieniem właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Co do zasady, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowią inaczej, osoby objęte ograniczonym obowiązkiem podatkowym uzyskujące na terytorium Polski dochody z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych również podlegają opisanym wyżej regułom opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową, jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji podatkowej.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z dywidendy oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (osoby mające miejsce zamieszkania dla celów podatkowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej)

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochody (przychody) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, uzyskiwane przez osoby fizyczne podlegające na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, opodatkowane są zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19% uzyskanego przychodu. Za dochód (przychód) z udziału w zyskach osób prawnych uważany jest dochód (przychód) faktycznie uzyskany z tego udziału.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonywanych wypłat lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych (m.in. wypłat z tytułu dywidend) zobowiązane są podmioty dokonujące tych czynności (płatnicy). Na płatniku spoczywa obowiązek przesłania do właściwego urzędu skarbowego rocznej deklaracji (według ustalonego wzoru) do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych podatek od dywidend pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku płatności z tytułu dywidend związanych z papierami wartościowymi przechowywanymi na rachunkach zbiorczych podatek pobierają i odprowadzają podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, płatnik ma obowiązek przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, imienne informacje według ustalonego wzoru.

Płatnicy przekazują kwoty podatku w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek właściwego urzędu skarbowego. Dochodu (przychodu) z tytułu dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, od których pobrany został podatek zryczałtowany, nie łączy się z dochodami z innych źródeł i nie ujawnia w rocznym zeznaniu podatkowym.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Na podstawie art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przekazywane na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik (podmiot prowadzący rachunek zbiorczy) pobiera 19% zryczałtowany podatek dochodowy od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych podatnicy są zobowiązani wykazać kwoty dywidend w zeznaniu rocznym, jeśli papiery wartościowe były zapisane na rachunkach zbiorczych a tożsamość podatnika nie została ujawniona płatnikowi. W zakresie dotyczącym takich podatników, płatnik nie ma obowiązku sporządzania ani przesyłania imiennych informacji o wysokości dochodu.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (niemające na terytorium Rzeczypospolitej miejsca zamieszkania dla celów podatkowych)

Co do zasady, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowią inaczej, osoby objęte ograniczonym obowiązkiem podatkowym uzyskujące na terytorium Polski dochody z tytułu dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, również podlegają opisanym wyżej, regułom opodatkowania dochodów z tych źródeł.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową możliwe jest pod warunkiem udokumentowania miejsca zamieszkania podatnika, uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonywanych wypłat lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych (np. wypłat z tytułu dywidend) zobowiązane są podmioty dokonujące tych czynności (płatnicy). Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych podatek od dywidend pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku płatności z tytułu dywidend związanych z papierami wartościowymi przechowywanymi na rachunkach zbiorczych podatek pobierają i odprowadzają podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Płatnicy przekazują kwoty podatku w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek właściwego urzędu skarbowego. W terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy, o których mowa w art. 41 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, są obowiązani przesłać do urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca siedziby płatnika, roczne deklaracje, według ustalonego wzoru. Dodatkowo, płatnicy

w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym są obowiązani przesłać podatnikom oraz urzędom skarbowym, którymi kierują naczelnicy urzędów skarbowych właściwi w sprawach opodatkowania osób zagranicznych - imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru. Zgodnie z art. 42 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, na pisemny wniosek podatnika, płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych - imiennej informacji o wysokości dochodu, o którym mowa w art. 41, sporządzonej według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, 19% zryczałtowany podatek dochodowy pobiera płatnik (tj. podmiot prowadzący rachunek zbiorczy) od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Roczne zeznanie podatkowe dotyczące tych dochodów jest składane przez płatnika w urzędzie skarbowym właściwym dla opodatkowania osób zagranicznych. W zakresie dotyczącym takich podatników, płatnik nie ma obowiązku sporządzania ani przesyłania imiennych informacji o wysokości dochodu.

Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży akcji uzyskiwanych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (posiadających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej)

Zgodnie z art. 1 ust. 1-2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji i jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej) są podatnikami podatku od osób prawnych. Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych stosuje się również do spółek komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz spółek niemających osobowości prawnej mających siedzibę lub zarząd w innym państwie, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego tego innego państwa są traktowane jak osoby prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągania.

Na podstawie art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, od całości dochodów bez względu na miejsce ich osiągania podlegają podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Dochody podatników podatku dochodowego od osób prawnych, podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu w Polsce podatkiem dochodowym na ogólnych zasadach.

Dochodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest różnica między przychodem (tj. co do zasady wartością papierów wartościowych wyrażoną w cenie określonej w umowie zbycia), a kosztem jego uzyskania (tj. wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie wskazanych papierów wartościowych), przy czym gdy cena papierów wartościowych bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od ich wartości rynkowej, przychód z odpłatnego zbycia określa organ podatkowy w wysokości ich wartości rynkowej.

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych wraz z dochodami z innych źródeł łączy się w podstawę opodatkowania.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, co do zasady, podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży akcji uzyskiwanych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (nieposiadających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej)

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli podatnicy nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy).

Co do zasady, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowią inaczej, podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych objęci ograniczonym obowiązkiem podatkowym, uzyskujący na terytorium Polski dochody z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych, również podlegają opisanym wyżej zasadom opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych.

Podatnik taki może zostać zobowiązany do przedstawienia certyfikatu rezydencji podatkowej w celu udokumentowania zasadności zastosowania stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo braku podatku zgodnie z taką umową.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskiwanych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (posiadających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej)

Zgodnie z art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, dochody (przychody) podatników podatku dochodowego od osób prawnych, którzy podlegają w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uzyskane z tytułu dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, opodatkowane są zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19% uzyskanego przychodu.

Dochodem (przychodem) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest dochód (przychód) faktycznie uzyskany.

Na podstawie art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

(i) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

(ii) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w pkt (i), jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim UE lub w innym państwie należącym do EOG, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania;

(iii) spółka, o której mowa w pkt (ii), posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki wypłacającej dywidendę;

(iv) spółka, o której mowa w pkt (ii), nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągania.

Zwolnienie, o którym mowa powyżej, ma zastosowanie w przypadku, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności w wysokości 10% udziałów (akcji) w kapitale, nieprzerwanie przez okres dwóch lat. Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji), w wymaganej wysokości, przez spółkę uzyskującą dochody (przychody) z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, upływa po dniu uzyskania tych dochodów (przychodów). Zgodnie z art. 22 ust. 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli jednak opisane warunki posiadania udziałów (akcji) w wymaganej wysokości nieprzerwanie przez okres dwóch lat nie zostaną dotrzymane, podatnik jest obowiązany do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utracił prawo do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy podatnik skorzystał ze zwolnienia.

Zwolnienie jest możliwe pod warunkiem przedstawienia przez spółkę uzyskującą dochody (przychody) pisemnego oświadczenia, że w stosunku do wypłacanych należności z tytułu dywidend spełnione zostały warunki pozwalające na zastosowanie zwolnienia określone w art. 22 ust. 4 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Omawiane zwolnienie stosuje się:

- jeżeli posiadanie udziałów (akcji), w spółce wypłacającej dywidendę (nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki) oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach, wynika z tytułu własności;

- w odniesieniu do dochodów uzyskanych z udziałów (akcji) posiadanych na podstawie tytułu:

  - własności;

  - innego niż własność, pod warunkiem że te dochody (przychody) korzystałyby ze zwolnienia, gdyby posiadanie tych udziałów (akcji) nie zostało przeniesione.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c i 2d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku dokonywania wypłat należności z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, obowiązek pobrania zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat spoczywa na podmiotach prowadzących te rachunki. Podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze pobierają zryczałtowany podatek dochodowy w dniu przekazania należności do dyspozycji posiadacza rachunku papierów wartościowych lub posiadacza rachunku zbiorczego. Podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze przekazują pobrany podatek na rachunek urzędu skarbowego właściwego według siedziby podatnika w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym podatek pobrano. W tym samym terminie podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze zobowiązane są przesłać podatnikowi informacje o pobranym podatku, sporządzone według ustalonego wzoru. Dodatkowo, w terminie do końca pierwszego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym powstał obowiązek zapłaty podatku, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, zobowiązane są przesłać roczne deklaracje sporządzone według ustalonego wzoru, do urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli wypłata dywidendy jest dokonywana na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, 19% zryczałtowany podatek dochodowy pobiera płatnik od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników, za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Płatnicy, w zakresie wskazanym w art. 26 ust. 2a tej Ustawy, nie są zobligowani do przesłania podatnikom informacji o dokonanych wypłatach i pobranym podatku.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskiwanych przez podatników podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podatku dochodowego od osób prawnych (nieposiadających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej)

Co do zasady, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowią inaczej, osoby objęte ograniczonym obowiązkiem podatkowym, uzyskujące na terytorium Polski dochody (przychody) z tytułu dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, również podlegają opisanym wyżej zasadom opodatkowania.

Na podstawie art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

(i) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

(ii) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w pkt (i), jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim UE lub w innym państwie należącym do EOG, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania;

(iii) spółka, o której mowa w pkt (ii), posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki wypłacającej dywidendę;

(iv) spółka, o której mowa w pkt (ii), nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągania.

Zwolnienie, o którym mowa powyżej, ma zastosowanie w przypadku, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności w wysokości 10% udziałów (akcji) w kapitale, nieprzerwanie przez okres dwóch lat. Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji), w wymaganej wysokości, przez spółkę uzyskującą dochody (przychody) z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, upływa po dniu uzyskania tych dochodów (przychodów). Zgodnie z art. 22 ust. 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli jednak opisane warunki posiadania udziałów (akcji) w wymaganej wysokości nieprzerwanie przez okres dwóch lat nie zostaną dotrzymane, podatnik jest obowiązany do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utracił prawo do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy podatnik skorzystał ze zwolnienia.

Omawiane zwolnienie stosuje się:

- jeżeli posiadanie udziałów (akcji), w spółce wypłacającej dywidendę (nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki) oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach, wynika z tytułu własności;
- w odniesieniu do dochodów uzyskanych z udziałów (akcji) posiadanych na podstawie tytułu:
  - własności;
  - innego niż własność, pod warunkiem że te dochody (przychody) korzystałyby ze zwolnienia, gdyby posiadanie tych udziałów (akcji) nie zostało przeniesione.

Powyższe zasady dotyczące zwolnienia dochodów (przychodów) z tytułu dywidend od podatku dochodowego od osób prawnych mają również odpowiednie zastosowanie do: (i) spółdzielni zawiązanych na podstawie rozporządzenia nr 1435/2003/WE z dnia 22 lipca 2003 r. w sprawie statutu Spółdzielni Europejskiej (SCE) (Dz. Urz. WE L 207 z 18.08.2003); (ii) dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych wypłacanych spółkom podlegającym w Konfederacji Szwajcarskiej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania, przy czym określony powyżej bezpośredni udział procentowy w kapitale spółki wypłacającej dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych wynosi nie mniej niż 25%; (iii) dochodów wypłacanych (przypisanych) na rzecz położonego na terytorium państwa członkowskiego UE lub innego państwa należącego do EOG albo w Konfederacji Szwajcarskiej zagranicznego zakładu (w rozumieniu art. 4a pkt 11 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych) spółki podlegającej opodatkowaniu od całości swoich dochodów (bez względu na miejsce ich osiągania) w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim UE lub innym państwie należącym do EOG (istnienie zagranicznego zakładu powinno jednak zostać udokumentowane przez spółkę korzystającą ze zwolnienia zaświadczeniem wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej państwa jej siedziby lub zarządu albo przez właściwy organ podatkowy państwa, w którym zakład jest położony).

Powyższe zasady dotyczące zwolnienia dochodów (przychodów) z tytułu dywidend od podatku dochodowego od osób prawnych stosuje się do podmiotów wymienionych w załączniku nr 4 do Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, przy czym w przypadku Konfederacji Szwajcarskiej zwolnienie ma zastosowanie w odniesieniu do podmiotów podlegających w tym kraju opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania, a określony powyżej bezpośredni udział procentowy w kapitale spółki wypłacającej dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych wynosi nie mniej niż 25%.

Zgodnie z art. 26 ust. 1c pkt 1 oraz ust. 1f Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zastosowanie powyższego zwolnienia jest możliwe pod warunkiem udokumentowania przez podatnika, jego miejsca siedziby dla celów podatkowych, certyfikatem rezydencji podatkowej oraz przedstawienia pisemnego oświadczenia, że

w stosunku do wypłacanych należności z tytułu dywidend spełnione zostały warunki pozwalające na zastosowanie zwolnienia określone w art. 22 ust. 4 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Zgodnie z art. 26 ust. 1g w przypadku, gdy podmiotem uzyskującym dochody (przychody) z dywidend jest: (i) instytucja wspólnego inwestowania posiadająca siedzibę w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim UE lub w innym państwie należącym do EOG, spełniająca warunki określone w art. 6 ust. 1 pkt 10a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych; (ii) podatnik posiadający siedzibę w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim UE lub w innym państwie należącym do EOG, prowadzący program emerytalny w zakresie dochodów związanych z gromadzeniem oszczędności na cele emerytalne, spełniający warunki określone w art. 6 ust. 1 pkt 11a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, wówczas powyższe zwolnienie może mieć zastosowanie wyłącznie pod warunkiem:

- udokumentowania przez taki podmiot jego miejsca siedziby dla celów podatkowych za pomocą certyfikatu rezydencji podatkowej, oraz

- złożenia pisemnego oświadczenia, że jest rzeczywistym właścicielem wypłaconych przez płatnika dywidend oraz spełnia warunki określone w art. 6 ust. 1 pkt 10a i pkt 11a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c i 2d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku dokonywania wypłat należności z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, obowiązek pobrania zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat spoczywa na podmiotach prowadzących te rachunki.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze pobierają zryczałtowany podatek dochodowy w dniu przekazania należności do dyspozycji posiadacza rachunku papierów wartościowych lub posiadacza rachunku zbiorczego. Podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze przekazują pobrany podatek na rachunek urzędu skarbowego właściwego w sprawach opodatkowania osób zagranicznych w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym podatek pobrano. Dodatkowo, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze zobowiązane są przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu informacje o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, sporządzone według ustalonego wzoru do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Ponadto, na pisemny wniosek podatnika, płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych, informacji o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, sporządzone według ustalonego wzoru.

Dodatkowo, zgodnie z art. 26a ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w terminie do końca pierwszego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym powstał obowiązek zapłaty podatku, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, zobowiązane są przesłać roczne deklaracje sporządzone według ustalonego wzoru, do urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli wypłata dywidendy jest dokonywana na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, 19% zryczałtowany podatek dochodowy pobiera płatnik od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W takim przypadku oraz w przypadku dywidend z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych wypłacanych na rzecz podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podatek jest pobierany przez podmioty prowadzące rachunki zbiorcze za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Zgodnie z art. 26 ust. 3 płatnicy, w zakresie wskazanym w art. 26 ust. 2a, nie są zobowiązani do przesłania podatnikom informacji o dokonanych wypłatach i pobranym podatku.

Podatek od dochodów (przychodów) z dywidend - podsumowanie

Podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze *pobiorą podatek od dochodów z dywidend wypłacanych przez Emitenta na rzecz osób prawnych oraz osób fizycznych według stawki 19% i odpowiadają za prawidłowość kwoty oraz termin zapłaty podatku. Niemniej, w przypadku dywidend wypłacanych przez Emitenta na rzecz:*

- osób prawnych korzystających ze zwolnień określonych w art. 22 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, dywidenda nie będzie opodatkowana (brak podatku pobieranego przez Emitenta),

nierezydentów, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze mogą zastosować, zgodnie z odpowiednią umową o unikaniu podwójnego opodatkowania, stawkę podatku niższą niż 19% (podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze odpowiadają za pobieranie i wpłatę do odpowiedniego urzędu skarbowego podatku według niższej stawki).

Zasady opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a, w zw. z art. 1 ust. 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych, podatkowi od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Czynności cywilnoprawne podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są: (i) rzeczy znajdujące się na terytorium Polski lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Polski; lub (ii) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady sprzedaż akcji spółek z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uznawana jest za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, przy czym podstawę opodatkowania stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów.

Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej i w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym. Zgodnie z art. 10 ust. 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych, o ile podatek nie jest pobierany przez płatnika (w przypadku czynności cywilnoprawnych dokonywanych w formie aktu notarialnego jest nim notariusz), podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego.

Na podstawie art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych, zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi:

- firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym; lub
- dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych; lub
- dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego; lub
- dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego,;

w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Zasady opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, podatkowi od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (w tym akcji i innych papierów wartościowych) m.in. tytułem dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego, darowizny oraz polecenia darczyńcy. Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy własności rzeczy i praw majątkowych (spadkobiercy, zapisobiercy, obdarowanym). Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, podstawę opodatkowania stanowi wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. Kwotę podatku ustala się w zależności od grupy podatkowej, do której zaliczony jest nabywca. Zaliczenie do poszczególnych grupy podatkowych następuje na podstawie stopnia pokrewieństwa, powinowactwa lub innego osobistego stosunku nabywcy do osoby, od której lub po której zostały nabyte rzeczy i prawa majątkowe. Stawki podatku mają charakter progresywny i wynoszą od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do jakiej zaliczony został nabywca. Dla każdej grupy istnieją także kwoty wolne od podatku.

Zgodnie z art. 17a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, z wyjątkiem przypadków, w których podatek jest pobierany przez płatnika, podatnicy są zobowiązani, złożyć w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych według ustalonego wzoru. Do zeznania podatkowego dołącza się dokumenty mające wpływ na określenie podstawy opodatkowania. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji naczelnika urzędu skarbowego ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Zgodnie z art. 4a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym akcji i innych papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z państw członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG lub miał miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium takiego państwa.

Zgodnie z art. 3 pkt 1) Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, podatkowi nie podlega nabycie własności rzeczy ruchomych znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych podlegających wykonaniu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (w tym akcji i innych papierów wartościowych), jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zasady odpowiedzialności w zakresie podatku pobieranego u źródła

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążących na nim obowiązków obliczenia, pobrania i wpłacenia podatku właściwemu organowi podatkowemu odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany, lecz niewpłacony. Powyższa zasada nie ma zastosowania, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej, albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W takim przypadku organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika.

Odpowiedzialność płatnika z tytułu ciążących na nim obowiązków obliczenia, pobrania i wpłacenia podatku właściwemu organowi podatkowemu nie wyłącza, z zasady, odpowiedzialności podatnika za ten podatek. Zgodnie bowiem z art. 26a Ordynacji podatkowej, podatnik nie ponosi odpowiedzialności z tytułu zaniżenia lub nieujawnienia przez płatnika podstawy opodatkowania czynności, o których mowa w art. 12, 13 oraz 18 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (dochody te nie obejmują dochodów z udziału w zyskach osób prawnych oraz ze zbycia papierów wartościowych) - do wysokości zaliczki, do której pobrania zobowiązany jest płatnik.

INFORMACJE DODATKOWE

Podstawa prawna ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia Akcji Spółki do obrotu na rynku równoległym GPW oraz o ich rejestrację w KDPW

Podstawę prawną ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku równoległym GPW oraz o ich rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW stanowi Uchwała w Sprawie Podwyższenia.

Przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku równoległym GPW są Akcje, w tym Nowe Akcje oraz Akcje Istniejące. Wszystkie Nowe Akcje dopuszczane do obrotu są akcjami zwykłymi na okaziciela, natomiast wszystkie Akcje Istniejące dopuszczane do obrotu są akcjami zwykłymi imiennymi (akcje imienne zostaną zamienione na akcje na okaziciela z chwilą ich dematerializacji).

Nowe Akcje zostaną wyemitowane na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i będą emitowane w złotych polskich.

Podstawę prawną Oferty stanowi uchwała nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 3 listopada 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii B, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii B w całości, zmiany § 7 ust. 1 Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii A i B do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji serii A i B („**Uchwała w Sprawie Podwyższenia**").

Na podstawie Uchwały w Sprawie Podwyższenia uchwalono podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta o kwotę nie niższą niż 1 PLN i nie wyższą niż 2.000.000 PLN do kwoty nie wyższej niż 10.000.000 zł poprzez emisję nie mniej niż 1, ale nie więcej niż 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1 zł każda. Jednocześnie na mocy Uchwały w Sprawie Podwyższenia pozbawiono dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta w całości prawa poboru akcji serii B. Załącznik do Uchwały stanowi pisemna opinia Zarządu uzasadniająca powody pozbawienia prawa poboru akcji serii B.

Uchwała w Sprawie Podwyższenia została załączona do Prospektu (zob. rozdział „*Załączniki*" podrozdział „*Uchwała w Sprawie Podwyższenia*").

Emitent szacuje, że rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Oferowanych nastąpi w styczniu 2016 r.

Dokumenty udostępnione do wglądu

W siedzibie Spółki zostały udostępnione do wglądu następujące dokumenty oraz ich kopie: (i) jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2012 (przed przekształceniem - pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.); (ii) jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013 (przed przekształceniem - pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.); (iii) (i) jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014 (po przekształceniu - pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A.); (iv) jednostkowe sprawozdania finansowe i2 Grupa sp. z o.o. i jej spółek zależnych za lata 2012-2014.; (v) Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, (vi) Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe, (viii) Informacje Finansowe Pro Forma, (viii) Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma, (ix) Statut Emitenta, (x) Uchwała w sprawie Podwyższenia, (xi) aktualny odpis z właściwego dla Spółki rejestru.

Prospekt wraz z danymi aktualizującymi jego treść będzie udostępniony w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.i2Development.pl) oraz Oferującego (www.bossa.pl). Prospekt w formie drukowanej dostępny będzie: (i) w siedzibie Spółki – ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław (ii) w lokalu Oferującego – ul. Marszałkowska 78/80, 00-517 Warszawa.

Biegli rewidenci

Rolę niezależnego biegłego rewidenta Spółki pełni Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa. Ernst & Young Audyt Polska nie jest w żaden sposób

powiązana ze Spółką. Ernst & Young Audyt Polska jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 130.

Ernst & Young Audyt Polska przeprowadziła:

- badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy, obejmujących rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 r., danych porównawczych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 r. oraz za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. (z uwagi na fakt, iż Spółka powstała w dniu 26 czerwca 2012 r.) oraz wydała opinię bez zastrzeżeń z ich badania;

- badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r. oraz wydała opinię bez zastrzeżeń z ich badania;

- prace poświadczające, których przedmiotem były skonsolidowane informacje finansowe pro forma Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014 r. oraz sporządziła, zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym, raport o informacjach finansowych pro forma;

- prace poświadczające, których przedmiotem były skonsolidowane informacje finansowe pro forma Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 czerwca 2015 r. oraz sporządziła, zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym, raport o informacjach finansowych pro forma.

W imieniu Ernst & Young Audyt Polska, badanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz przegląd skonsolidowanych informacji finansowych pro forma przeprowadził Łukasz Wojciechowski nr wpisu 12273.

W okresie objętym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym znajdującym się w Prospekcie nie było przypadku rezygnacji czy zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Spółki jest wybierany przez Radę Nadzorczą.

Informacje pochodzące od osób trzecich

Z zastrzeżeniem raportów i opinii Biegłego Rewidenta dotyczących Sprawozdań Finansowych, w Prospekcie nie wykorzystano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów, ani informacji pochodzących od osób trzecich.

Podmioty zaangażowane w Ofertę

Wskazane poniżej podmioty są zaangażowane w Ofertę. U podmiotów zaangażowanych w Ofertę nie występuje konflikt interesów.

Oferujący

Oferującym jest Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą we Wrocławiu i adresem: ul. Marszałkowska 78/80, 00-517 Warszawa. Zgodnie z zawartą umową o pełnienie funkcji doradcy przy realizacji Oferty Publicznej, Oferujący pełni również funkcję Zarządzającego Ofertą oraz budową księgi popytu w procesie budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych, doradza w zakresie przygotowania Oferty Publicznej, co obejmuje doradztwo w zakresie struktury, organizacji i zasad przeprowadzenia Oferty oraz jest sporządzającym Prospekt w zakresie wskazanym w oświadczeniu Oferującego.

Doradca Prawny

W związku z Ofertą kancelaria prawna CMS Cameron McKenna Greszta i Sawicki spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa („**CMS**"), świadczy na rzecz Emitenta usługi doradztwa prawnego w zakresie prawa polskiego. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z Oferty.

Ponadto, CMS świadczył i może świadczyć w przyszłości inne usługi prawne na rzecz Spółki lub Grupy w zakresie prowadzonej przez Spółkę lub Grupę działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie

usług prawnych. CMS nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada Akcji Spółki.

Publiczne oferty przejęcia

W ciągu ostatniego roku obrotowego ani w trakcie bieżącego roku obrotowego Akcje nie były przedmiotem żadnej publicznej oferty przejęcia.

Ani członkowie Zarządu ani Rady Nadzorczej, osoby zarządzające wyższego szczebla oraz osoby powiązane nie nabywały za gotówkę akcji Spółki w ciągu ostatniego roku.

Koszty Oferty

Prowizja Oferującego

Kwota prowizji z tytułu plasowania będzie uzależniona od wartości Oferty. Na dzień prospektu nie jest zanana ostateczna liczba akcji serii B, która zostanie objęta ani cena Akcji Oferowanych. Kwota prowizji z tytułu plasowania publicznej oferty będzie uzależniona od ostatecznie uplasowanej emisji akcji serii B i nie będzie większa niż 2,00% jej wartości.

Emitent opublikuje informacje dot. ostatecznych kosztów Oferty w formie raportu bieżącego zgodnie z par. 33 Rozporządzenia Min. Finansów z 19.11.2009 w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Pozostałe koszty Oferty

Poza częścią prowizji Oferującego, którą zobowiązała się zapłacić Spółka, zgodnie z opisem zawartym w podtytule „*Prowizja Oferującego*" powyżej, w ocenie Spółki, łączne pozostałe koszty związane z Ofertą ukształtują się na poziomie około 0,3 mln zł netto i będą obejmować następujące koszty: (i) przygotowanie i przeprowadzenie Oferty, (ii) sporządzenie Prospektu, z uwzględnieniem wynagrodzenia na rzecz doradców zewnętrznych Spółki, (iii) promocję Oferty wraz z drukiem Prospektu, oraz (iv) koszty pozostałe, w tym opłaty na rzecz GPW i KDPW.

Szczegółowe informacje na temat ostatecznych kosztów Oferty zostaną przekazane przez Spółkę do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Umowa z animatorem Spółki

Na Datę Prospektu Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora Emitenta. Emitent nie wyklucza jednak podpisania takiej umowy z DM BOŚ S.A. O ile taka umowa zostanie podpisana, czynności te DM BOŚ S.A. będzie wykonywał zgodnie z regulacjami GPW.

Miejsce rejestracji Akcji

Akcje, w tym Akcje Oferowane zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, który będzie uczestniczył w obsłudze realizacji praw korporacyjnych akcjonariuszy Spółki na zasadach określonych w stosownych regulacjach. Z chwilą rejestracji w KDPW Akcjom zostanie nadany kod ISIN.

Spółka nie przewiduje korzystania z usług agentów ds. płatności.

OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE

Oświadczenie Spółki

Działając w imieniu i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, będącej odpowiedzialną za informacje zawarte w Prospekcie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

_____

Andrzej Kowalski
Prezes Zarządu

_____

Marcin Paweł Misztal
Wiceprezes Zarządu

Oświadczenie Oferującego

Działając w imieniu Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie i adresem: ul. Marszałkowska 78/80, 00-517 Warszawa, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które Oferujący jest odpowiedzialny, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Odpowiedzialność Oferującego jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do następujących części Prospektu: rozdział „*Warunki Oferty*".

_____

Radosław Olszewski

Prezes Zarządu

_____

Agnieszka Wyszomirska

Prokurent

Oświadczenie Doradcy Prawnego

Działając w imieniu kancelarii prawnej CMS Cameron McKenna Greszta i Sawicki sp. k. z siedzibą w Warszawie oświadczam, iż zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które kancelaria prawna CMS Cameron McKenna Greszta i Sawicki sp.k. jest odpowiedzialna są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Odpowiedzialność kancelarii CMS Cameron McKenna Greszta i Sawicki sp.k. jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie, jest ograniczona do następujących rozdziałów i podrozdziałów Prospektu: rozdział „*Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem akcji*" z wyłączeniem podrozdziału „*Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*" oraz rozdział „*Opodatkowanie*".

_____

Marek Sawicki
Komplementariusz

SKRÓTY I DEFINICJE

Terminy pisane wielka literą, które nie zostały zdefiniowane w Prospekcie, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

Definicje Ogólne

Akcje	Akcje Istniejące oraz Akcje Oferowane
Akcje Istniejące	8.000.000 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1 PLN każda
Akcje Oferowane, Nowe Akcje	nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 2.000.000 nowo emitowanych akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1 PLN każda
Biegły Rewident	Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska
Cena Emisyjna	cena emisyjna Akcji Oferowanych oferowanych w Publicznej Ofercie
Cena Maksymalna	cena ustalona przez Zarząd na podstawie rekomendacji Oferującego przed rozpoczęciem budowy Księgi Popytu
Deklaracja Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych, Deklaracja Zainteresowania, Deklaracja	wiążąca deklaracja zainteresowania nabyciem Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych składana w czasie budowania Księgi Popytu.
Dyspozycja Deponowania	dyspozycja zaksięgowania papierów wartościowych na rachunkach papierów wartościowych złożona przez inwestora w momencie składania zapisu na Akcje Oferowane
Data Prospektu	Dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF
Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW	„*Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW*" stanowiące zbiór zasad i rekomendacji dotyczących ładu korporacyjnego obowiązujących na GPW
Dopuszczenie	Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku równoległym GPW
Doradca Prawny	CMS Cameron McKena Greszta i Sawicki sp. k. z siedzibą w Warszawie
Dyrektywa Prospektowa	Dyrektywa 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i zmieniająca dyrektywę 2001/34/WE, ze zm.
Dz. U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
EOG	Europejski Obszar Gospodarczy, strefa wolnego handlu obejmująca kraje Unii Europejskiej i Europejskiego Stowarzyszenia Wolnego Handlu (z wyjątkiem Szwajcarii)
euro, EUR	Jednostka walutowa wprowadzona na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską
GNB	Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie

GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, rynek regulowany prowadzony przez tę spółkę
Grupa	Emitent jako jednostka dominująca wraz ze Spółkami Zależnymi lub przed aportem z 2015 r. z jednostkami zależnymi: Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym sp. z o.o., Chamielec Architekci sp. z o.o. oraz Concept sp. z o.o. (przed wejściem w skład Grupy spółki i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi) w zależności od kontekstu
Grupa i2 Grupa	i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi
GUS	Główny Urząd Statystyczny
Informacje Finansowe Pro Forma	informacje finansowe pro forma Grupy za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę
KNF	Urząd Komisji Nadzoru Finansowego
Kodeks Cywilny, KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.)
Kodeks Karny	Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (tekst jednolity: Dz. U. z 1997 r. Nr 88, poz. 553 ze zm.)
Kodeks Postępowania Administracyjnego, KPA	Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.)
Kodeks Spółek Handlowych, KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1030 ze zm.)
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
Księga Popytu	Rejestr składanych przez inwestora wiążących Deklaracji Zainteresowania Nabyciem Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych
Lista Wstępnego Przydziału, Lista	Lista inwestorów, biorący udział w procesie book-buildingu i uprawnionych do subskrybowania Akcji Oferowanych w Publicznej Ofercie w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych , sporządzona przez Zarząd Spółki w porozumieniu z Oferującym na podstawie wyników Księgi Popytu
mBank	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie
mHipoteczny	mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie	Nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki
Oferta, Oferta Publiczna, Publiczna Oferta	Oferta publiczna Akcji Oferowanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzana na podstawie Prospektu
Oferujący	Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.

Open Finance FI ZAN	Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 749 ze zm.)
Ostateczna Liczba Akcji Oferowanych	Ostateczna liczba Akcji Oferowanych, oferowanych w ramach Oferty
PKB	Produkt krajowy brutto
PKO BP	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie
PLN, zł, złoty	Złoty polski, waluta obowiązująca w Polsce
Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Pro Forma	informacje finansowe pro forma Grupy za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r.
Półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe	Zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy, obejmujące okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r., dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 r.
Prawa do Akcji, PDA	Nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 2.000.000 praw do Akcji Oferowanych. Papier wartościowy, z którego wynika uprawnienie do otrzymania, niemających formy dokumentu, akcji serii B, powstające z chwilą dokonania przydziału akcji serii B i wygasające z chwilą zarejestrowania akcji w depozycie papierów wartościowych albo z dniem uprawomocnienia się postanowienia sądu rejestrowego odmawiającego wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru przedsiębiorców.
Prawo Bankowe	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r, Prawo bankowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., Nr 128 ze zm.)
Prawo Geodezyjne i Kartograficzne	Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr 193, poz. 1287 ze zm.)
Prezes UOKiK	Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Prospekt	Niniejszy prospekt emisyjny Spółki, stanowiący prospekt w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Rozporządzenia 809/2004, na podstawie, którego Spółka będzie przeprowadzała Ofertę oraz ubiegała się o Dopuszczenie
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza Spółki
Regulamin Giełdy, Regulamin GPW	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w wersji obowiązującej na Datę Prospektu
Regulamin KDPW	Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, w wersji obowiązującej na Datę Prospektu
Regulamin Rady Nadzorczej	regulamin Rady Nadzorczej Spółki w wersji obowiązującej na Datę Prospektu
Regulamin Zarządu	regulamin Zarządu Spółki w wersji obowiązującej na Datę Prospektu

Rozporządzenie 809/2004, Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. stanowiące przepis wykonawczy do Dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów oraz rozpowszechniania reklam, ze zmianami
Rozporządzenie o Odsetkach Ustawowych	Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych
Rozporządzenie o Raportach	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 133 ze zm.)
Rozporządzenie o Rynku i Emitentach	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku (Dz. U. z 2010 r. Nr 84, poz. 547)
Rozporządzenie w Sprawie Kontroli i Koncentracji	Rozporządzenie Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe	Zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy, obejmujące rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 r., dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 r. oraz za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. (z uwagi na fakt, iż Spółka powstała w dniu 26 czerwca 2012 r.)
Spółka, Emitent	i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, adres ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460
Spółki Zależne	Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A., Chamielec Architekci sp. z o.o., Concept sp. z o.o., i2 Grupa sp. z o.o., i2 Development sp. z o.o., i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A., i2 Finanse sp. z o.o., i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k., i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k., i2 Development sp. z o.o. M3 sp. k., i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k., i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp. k., i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k., i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp. k., i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp. k., i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp. k., i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k., i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k., Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, i2 Development Sàrl, i2 INVESTMENTS SCSp, i2 Igielna sp. z o.o., i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.
Statut	Statut Spółki
Strefa Euro	Spółka państw, których walutą jest euro, obejmująca następujące kraje: Austria, Belgia, Cypr, Estonia, Finlandia, Francja, Grecja, Hiszpania, Holandia, Irlandia, Luksemburg, Malta, Niemcy, Portugalia, Słowacja, Słowenia, Włochy
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, w wersji obowiązującej na Datę Prospektu

Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP	Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP, w wersji obowiązującej na Datę Prospektu
Uchwała w Sprawie Podwyższenia	uchwała nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 3 listopada 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii B, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii B w całości, zmiany § 7 ust. 1 Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii A i B do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji serii A i B
Transza Inwestorów Instytucjonalnych	Transza przeznaczona do zapisywania się na Akcje Oferowane dla inwestorów będących osobami fizycznymi, prawnymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami jak i nierezydentami w rozumieniu Prawa Dewizowego oraz zarządzającymi pakietem papierów wartościowych na zlecenie w imieniu osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Akcje Oferowane– którzy wezmą udział w procesie budowania Księgi Popytu zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie i do których zostanie skierowane zaproszenie do złożenia zapisu na Akcje Oferowane lub którzy w terminach zapisów na Akcje Oferowane złożą zapis na wartość nie mniejszą niż 100.000 PLN nie więcej niż na liczbę akcji serii B oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych
Transza Inwestorów Indywidualnych	Transza przeznaczona do zapisywania się na Akcje Oferowane dla inwestorów będących osobami fizycznymi, prawnymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami jak i nierezydentami w rozumieniu Prawa Dewizowego, którzy w terminach zapisów na Akcje Oferowane złożą zapis na nie mniej niż 30 szt. akcji i nie więcej niż liczba akcji serii B oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych.
UE	Unia Europejska
Umowa Plasowania Akcji	Umowa plasowania Akcji Oferowanych, która zostanie zawarta pomiędzy Spółką a Oferującym Oferty nie później niż w dniu publikacji Prospektu
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
USA	Stany Zjednoczone Ameryki
Ustawa Deweloperska	Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 r., Nr 232, poz. 1377).
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649 ze zm.)
Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków	Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 1200 ze zm.).
Ustawa o Funduszach Inwestycyjnych	Ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 157 ze zm.)
Ustawa o Gospodarce	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst

Nieruchomościami	jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 514 ze zm.).
Ustawa o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa	Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece	Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 707, ze zm.).
Ustawa o Kształtowaniu Ustroju Rolnego	Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r., poz. 803 ze zm.).
Ustawa o Lasach	Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 1153 ze zm.).
Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców	Ustawa z dnia 4 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 1380, ze zm.).
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym	Ustawa o nadzorze nad rynkiem kapitałowym z dnia 29 lipca 2005 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 1537 ze zm.)
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.)
Ustawa o Ochronie Gruntów Rolnych i Leśnych	Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1205, ze zm.).
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.)
Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów	Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 150, ze zm.).
Ustawa o Ofercie Publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1382 ze zm.)
Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.).
Ustawa o Podatkach i Opłatach Lokalnych	Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 849, ze zm.).
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 361 ze zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 851 ze zm.)
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 ze zm.)

Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 86 ze zm.)
Ustawa o Podatku od Towarów i Usług	Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.)
Ustawa o Podatku Rolnym	Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1381 ze zm.).
Ustawa o Portach i Przystaniach Morskich	Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr 33, poz. 179 ze zm.).
Ustawa o Rachunkowości	Polska ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.)
Ustawa o Specjalnych Strefach Ekonomicznych	Ustawa z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 282 ze zm.).
Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych	Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, ze zm.).
Ustawa o Swobodzie Działalności Gospodarczej	Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.)
Ustawa o Własności Lokali	Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm.).
VAT	Podatek od towarów i usług, nakładany na zasadach i w zakresie określonym w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.)
Walne Zgromadzenie	Walne zgromadzenie Spółki
Wratislavia Project FIZ AN	Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 1, 00-640 Warszawa, wpisany do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFi 1165 (dawniej Private Investor VIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych)
Zarząd	Zarząd Spółki
Zarząd GPW	Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Zarząd KDPW	Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie
Znaczni Akcjonariusze	Pan Andrzej Kowalski oraz Pan Marcin Misztal
ZUS	Zakład Ubezpieczeń Społecznych
Zwyczajne Walne Zgromadzenie	Zwyczajne walne zgromadzenie Spółki

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ORAZ INFORMACJE FINANSOWE PRO FORMA

1. Zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy, obejmujące rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 r., dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 r. oraz za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. (z uwagi na fakt, iż Spółka powstała w dniu 26 czerwca 2012 r.).

2. Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r.

3. Skonsolidowane informacje finansowe pro forma Grupy za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

4. Skonsolidowane informacje finansowe pro forma Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r.

5. Jednostkowe sprawozdania finansowe i2 Grupa sp. z o.o. i jej spółek zależnych za lata 2012-2014 tj.:

   - sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.;
   - sprawozdanie finansowe spółki MIZO INVESTMENT sp. z o.o. (obecnie i2 Grupa sp. z o.o.) za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.;
   - sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.;
   - sprawozdanie finansowe spółki i2 Grupa sp. z o.o. za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.;
   - sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k. za okres od 19.04.2013 r. do 31.12.2013 r.;
   - sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M2 sp. k. za okres od 29.05.2013 r. do 31.12.2013 r.;
   - sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A. za okres od 06.09.2013 r. do 31.10.2013 r.;
   - sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013r.;
   - sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 r.;
   - sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. za okres od 22.08.2013 r. do 31.12.2014 r.;
   - sprawozdanie finansowe spółki i2 Grupa sp. z o.o. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;
   - sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;
   - sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k. za okres 01.01.2014- 31.12.2014 r.;
   - sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;

- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M3 sp. k. za okres od 11.09.2013 r. do 31.12.2014 r.;

- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k. za okres od 10.10.2013 r. do 31.12.2014 r.;

- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp. k. za okres od 11.09.2013 r. do 31.12.2014 r.;

- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;

- sprawozdanie finansowe spółki i2 Finanse sp. z o.o. za okres od 01.11.2013 r. do 31.10.2014 r.;

- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp. k. za okres od 18.11.2013 r. do 31.12.2014 r.;

- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp. k. za okres od 18.11.2013 r. do 31.12.2014 r.;

- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k. za okres od 04.03.2014 r. do 31.12.2014 r.;

- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp. k. za okres od 11.12.2013 r. do 31.12.2014 r.; oraz

- sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k. za okres od 15.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Wskazane powyżej sprawozdania finansowe i2 Grupa sp. z o.o. i jej spółek zależnych nie były przedmiotem badania ani przeglądu biegłego rewidenta.

Zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy, obejmujące rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 r., dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 r. oraz za okres od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. (z uwagi na fakt, iż Spółka powstała w dniu 26 czerwca 2012 r.).

Building a better working world

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa
Tel. +48 22 557 70 00
Faks +48 22 557 70 01
warszawa@pl.ey.com
www.ey.com/pl

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy I2 Development S.A.

Na potrzeby niniejszego Prospektu Emisyjnego oraz zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku, wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam („Rozporządzenie"), przeprowadziliśmy badanie prezentowanych w nim skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy I2 Development S.A. („Grupa"), w której I2 Development S.A. („Emitent") jest jednostką dominującą, składających się ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za lata zakończone w dniach 31 grudnia 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku, skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych oraz skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym za lata zakończone w dniach 31 grudnia 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku, jak również zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających („załączone skonsolidowane historyczne informacje finansowe")

Odpowiedzialność Zarządu za załączone skonsolidowane historyczne informacje finansowe

Za sporządzenie i rzetelną prezentację załączonych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, odpowiada Zarząd Emitenta. Odpowiedzialność ta obejmuje: zaprojektowanie, wdrożenie i zapewnienie działania kontroli wewnętrznych odpowiednich dla zapewnienia sporządzenia i rzetelnej prezentacji skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, które są wolne od istotnych nieprawidłowości, wywołanych oszustwami lub błędem, wybór i wdrożenie odpowiednich zasad (polityk) rachunkowości, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej oraz dokonywanie szacunków księgowych, uzasadnionych w danych okolicznościach

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tych załączonych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Badanie załączonych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. 2013.330 z późn. zm. – „Ustawa o rachunkowości").
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

Standardy te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnie z wymogami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że załączone skonsolidowane historyczne informacje finansowe nie zawierają istotnych nieprawidłowości.

Building a better working world

Badanie obejmuje przeprowadzenie procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień zawartych w załączonych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych. Wybór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym polegającego na ocenie ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, spowodowanych oszustwami lub błędami. W dokonywaniu tego osądu, biegły rewident bierze pod uwagę kontrole wewnętrzne odpowiednie dla sporządzenia i rzetelnej prezentacji załączonych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie do sytuacji, nie zaś w celu wyrażenia opinii o efektywności kontroli wewnętrznych jednostek wchodzących w skład Grupy. Badanie obejmuje również ocenę stosowanych zasad (polityki) rachunkowości, oraz ocenę zasadności szacunków księgowych dokonanych przez kierownictwo, jak również ocenę ogólnej prezentacji załączonych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę do wyrażenia niniejszej opinii.

Opinia

Naszym zdaniem załączone skonsolidowane historyczne informacje finansowe przedstawiają rzetelnie, we wszystkich istotnych aspektach sytuację finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2014 roku, na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za lata zakończone w dniach 31 grudnia 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

w imieniu:
Ernst & Young Audyt Polska spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy biegły rewident

Łukasz Wojciechowski
Biegły rewident nr 12273

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Wrocław, dnia 15 lipca 2015 roku

Grupa Kapitalowa i2 Development S.A.

SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

ZA LATA ZAKOŃCZONE DNIA:

31 GRUDNIA 2014 ROKU

31 GRUDNIA 2013 ROKU

31 GRUDNIA 2012 ROKU

WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

SKONSOLIDOWANE Sprawozdanie z całkowitych dochodów 6
sKONSOLIDOWANY Bilans 8
SKONSOLIDOWANY Rachunek przepływów pieniężnych 9
sKONSOLIDOWANE Zestawienie zmian w kapitale własnym 11
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające 13
1. Informacje ogólne 13
2. Skład Grupy 13
3. Skład Zarządu jednostki dominującej 14
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach 14
4.1. Profesjonalny osąd 14
4.2. Niepewność szacunków i założeń 15
5. Zmiana szacunków 15
6. Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy 15
7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego 17
7.1. Oświadczenie o zgodności 17
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych 17
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie 17
9. Istotne zasady rachunkowości 19
9.1. Zasady konsolidacji 19
9.2. Wycena do wartości godziwej 19
9.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej 20
9.4. Rzeczowe aktywa trwałe 21
9.4.1. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży 21
9.5. Aktywa niematerialne 22
9.6. Wartość firmy 22
9.7. Leasing 23
9.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych 23
9.9. Koszty finansowania zewnętrznego 24
9.10. Aktywa finansowe 24
9.11. Utrata wartości aktywów finansowych 25
9.11.1. Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu 25
9.11.2. Aktywa finansowe wykazywane według kosztu 26
9.11.3. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 26

9.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności 26
9.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych 26
9.14. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne 27
9.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania 27
9.16. Rezerwy 27
9.17. Przychody 28
9.17.1. Umowy o usługi budowlane 28
9.17.2. Sprzedaż towarów i produktów 29
9.17.3. Świadczenie usług 29
9.17.4. Odsetki 29
9.17.5. Dywidendy 29
9.18. Podatki 29
9.18.1. Podatek bieżący 29
9.18.2. Podatek odroczony 29
9.18.3. Podatek od towarów i usług 30
9.19. Zysk netto na akcję 30
10. Segmenty operacyjne 30
11. Przychody i koszty 31
11.1. Przychody ze sprzedaży 31
11.2. Umowy o usługę budowlaną 32
11.3. Pozostałe przychody operacyjne 32
11.4. Pozostałe koszty operacyjne 32
11.5. Przychody finansowe 33
11.6. Koszty finansowe 33
12. Podatek dochodowy 34
12.1. Obciążenie podatkowe 34
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej 34
12.3. Odroczony podatek dochodowy 35
13. Zysk przypadający na jedną akcję 36
14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty 36
15. Rzeczowe aktywa trwałe 37
16. Aktywa niematerialne 38
17. Połączenia jednostek 38
18. Leasing 40
19. Pozostałe aktywa 41
19.1. Pozostałe aktywa finansowe 41

19.2. Pozostałe aktywa niefinansowe ... 41
20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ... 41
21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ... 42
22. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe ... 43
22.1. Kapital podstawowy ... 43
22.2. Wartość nominalna akcji ... 43
22.2.1. Prawa akcjonariuszy ... 43
22.2.2. Akcjonariusze o znaczącym udziale ... 43
23. Kapitał zapasowy ... 43
23.1. Niepodzielony zysk (strata) oraz ograniczenia w wyplacie dywidendy 43
24. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki ... 44
25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania ... 44
25.1. Długoterminowe pozostałe zobowiązania niefinansowe ... 44
25.2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe (krótkoterminowe) ... 45
25.3. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ... 45
26. Zobowiązania inwestycyjne ... 46
27. Zobowiązania warunkowe ... 46
27.1. Sprawy sądowe ... 46
27.2. Rozliczenia podatkowe ... 46
28. Informacje o podmiotach powiązanych ... 48
28.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi ... 52
28.2. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu ... 52
28.3. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu ... 52
28.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy ... 52
28.4.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy ... 52
29. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych ... 52
30. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym ... 53
30.1. Ryzyko stopy procentowej ... 53
30.2. Ryzyko walutowe ... 53
30.3. Ryzyko kredytowe ... 54
30.4. Ryzyko związane z płynnością ... 54
31. Instrumenty finansowe ... 55
31.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych ... 55

31.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych 56
31.3. Ryzyko stopy procentowej 59
32. Zarządzanie kapitałem 60
33. Struktura zatrudnienia 61
34. Korekta błędu 61
35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym 62

i2 Finanse Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Joanna Izabela Adamczuk

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

	Nota	*rok zakończony 31 grudnia 2014*	*rok zakończony 31 grudnia 2013*	*okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	11.1.	48 276 196,96	17 431 698,01	338 100,00
Pozostałe przychody operacyjne	11.3	317 035,93	22 564,45	0,47
Amortyzacja		82 498,59	2 274,39	0,00
Zużycie surowców i materiałów		17 209 491,77	5 246 914,52	86 472,92
Usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych		31 728 169,28	12 670 640,78	259 297,19
Pozostałe usługi		589 880,37	25 196,00	2 232,50
Koszty świadczeń pracowniczych		201 869,72	78 011,25	–
Podatki i opłaty		5 700,21	1 941,00	306,00
Pozostałe koszty operacyjne	11.4	95 789,58	6 690,36	–
Pozostałe koszty rodzajowe		73 336,44	31 939,26	16 898,50
Zmiana stanu produktów		-1 642 031,53	-90 720,27	-27 611,62
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		**248 508,46**	**-518 624,83**	**504,98**
Przychody finansowe	11.5.	26 826,92	2 479,93	48,60
Koszty finansowe	11.6.	343 331,68	15 527,48	–
Zysk/(strata) brutto		**-67 996,30**	**-531 672,38**	**553,58**
Podatek dochodowy	12.1.	5 966,00	-51 663,00	131,00
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	13	**-73 962,30**	**-480 009,38**	**422,58**
Działalność zaniechana				
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej		–	–	–
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy		**-73 962,30**	**-480 009,38**	**422,58**
Inne całkowite dochody				
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych		–	–	–
Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych		–	–	–
Inne całkowite dochody netto		–	–	–
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK		**-73 962,30**	**-480 009,38**	**422,58**

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 61 stanowią jego integralną część

	rok zakończony 31 grudnia 2014	*rok zakończony 31 grudnia 2013*	*okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Zysk/(strata) na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za rok przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	-0,02	0,12	0,00
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za rok przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	-0,02	-0,12	0,00
- rozwodniony z zysku za rok przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	-0,02	-0,12	0,00
- rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej za rok przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	-0,02	-0,12	0,00

i2 Finanse Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Joanna Izabela Adamczuk

Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 grudnia 2014 roku

	Nota	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
AKTYWA				
Aktywa trwałe		**5 352 730,82**	**125 521,47**	**-**
Rzeczowe aktywa trwałe	5	322 207,23	-	-
Aktywa niematerialne	16	117 788,59	-	-
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	19.1	4 492 000,00	66 748,47	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	420 735,00	58 873,00	-
Aktywa obrotowe		**12 968 709,46**	**5 074 420,33**	**115 010,32**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	6 491 147,99	4 339 956,32	18 197,00
Należności z tytułu podatku dochodowego		145 317,00	23 667,00	-
Pozostałe aktywa finansowe	19.1	3 450,95	-	-
Pozostałe aktywa niefinansowe	19.2	3 304 984,43	468 868,40	80 461,70
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	3 023 809,09	241 928,61	16 351,62
SUMA AKTYWÓW		**18 321 440,28**	**5 200 041,80**	**115 010,32**
PASYWA				
Kapitał własny		**-148 549,10**	**-474 586,80**	**5 422,58**
Kapitał podstawowy	22.1	405 000,00	5 000,00	5 000,00
Kapitał zapasowy	23	422,58	422,58	-
Zysk zatrzymany/ Niepokryte straty		-553 971,68	-480 009,38	422,58
Zobowiązania długoterminowe		**3 487 533,26**	**323 186,52**	**7 085,00**
Oprocentowane kredyty i pożyczki	24	3 307 008,97	-	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	25.1	-	323 186,52	7 085,00
Pozostałe zobowiązania finansowe	17	154 546,29	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3.	5 978,00	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		**14 982 456,12**	**5 351 442,08**	**102 502,74**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25	7 265 366,00	4 638 436,72	102 371,74
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	24	5 996 330,05	415 517,61	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	3 145,13	131,00
Kwoty należne zarządzającym z tytułu kontraktów długoterminowych	11.2	1 720 760,07	294 342,42	-
Zobowiązania razem		**18 469 989,38**	**5 674 628,60**	**109 587,74**
SUMA PASYWÓW		**18 321 440,28**	**5 200 041,80**	**115 010,32**

12 Finanse Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Joanna Izabela Adamczuk

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kamiński

Wiceprezes Zarządu
Marcin Miastal

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 61 stanowią jego integralną część.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

	Nota	*rok zakończony 31 grudnia 2014*	*rok zakończony 31 grudnia 2013*	*okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) brutto		-67 996,30	-531 672,38	553,58
Korekty o pozycje:		-1 625 072,03	411 523,76	10 798,04
Amortyzacja		82 498,59	2 274,39	–
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		–	–	–
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		257 575,91	15 516,81	–
Zysk/strata na działalności inwestycyjnej		–	–	–
Zwiększenie stanu należności		-4 761 059,79	-4 750 136,20	-82 452,92
Zwiększenie stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		1 802 575,86	4 855 180,63	109 587,74
Zmiana stanu kwot należnych zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych		1 406 447,65	294 343,42	–
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		-1 211,42	1 554,71	-16 205,78
Podatek dochodowy zapłacony		-354 014,00	-7 210,00	-131,00
Pozostałe	17	-57 884,83	–	–
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**-1 693 068,33**	**-120 148,62**	**11 351,62**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		–	–	–
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-115 545,05	-2 274,39	–
Sprzedaż pozostałych aktywów finansowych		–	–	–
Nabycie pozostałych aktywów finansowych		-4 440 000,00	-52 000,00	–
Dywidendy otrzymane		–	–	–
Odsetki otrzymane		10 804,93	–	–
Spłata udzielonych pożyczek		560 000,00	–	–
Udzielenie pożyczek		-560 000,00	–	–
Pozostałe		3 729,51	–	–
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**-4 541 010,61**	**-54 274,39**	–

	Nota	*rok zakończony 31 grudnia 2014*	*rok zakończony 31 grudnia 2013*	*okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy z tytułu emisji akcji udziałów		400 000,00	–	5 000,00
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów		14 078 640,60	400 000,00	–
Spłata pożyczek/ kredytów		-5 330 000,00	–	–
Dywidendy wypłacone		–	–	–
Odsetki zapłacone		-142 681,18	–	–
Pozostałe		–	–	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		9 005 959,42	400 000,00	5 000,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		2 771 880,48	225 576,99	16 351,62
Różnice kursowe netto		–	–	–
Środki pieniężne na początek okresu		241 928,61	16 351,62	–
Środki pieniężne na koniec okresu		3 013 809,09	241 928,61	16 351,62

i2 Finanse Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Joanna Izabela Adamczuk

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

	Kapitał podstawowy	*Kapitał zapasowy*	*Zyski zatrzymane/ niepokryte straty*	*Razem*
Na dzień 1 stycznia 2014 roku	**5 000,00**	**422,58**	**-480 009,38**	**-474 586,80**
Strata netto za rok	–	–	-73 962,30	-73 962,30
Inne całkowite dochody netto za okres	–	–	–	–
Całkowity dochód za rok	**–**	**–**	**-73 962,30**	**-73 962,30**
Emisja akcji	400 000,00	–	–	400 000,00
Koszt emisji akcji	–	–	–	–
Wypłata dywidendy	–	–	–	–
Na dzień 31 grudnia 2014 roku	**405 000,00**	**422,58**	**-553 971,68**	**-148 549,10**
Na dzień 1 stycznia 2013 roku	**5 000,00**	**–**	**422,58**	**5 422,58**
Strata netto za okres	–	–	-480 009,38	-480 009,38
Inne całkowite dochody netto za okres	–	–	–	–
Całkowity dochód za okres	**–**	**–**	**-480 009,38**	**-480 009,38**
Emisja akcji	–	–	–	–
Koszt emisji akcji	–	–	–	–
Podział zysków z lat ubiegłych	–	422,58	-422,58	–
Wypłata dywidendy	–	–	–	–
Na dzień 31 grudnia 2013 roku	**5 000,00**	**422,58**	**-480 009,38**	**-474 586,80**

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 15 do 69 stanowią jego integralną część.

	Kapitał podstawowy	*Kapitał zapasowy*	*Zyski zatrzymane/ niepokryte straty*	*Razem*
Na dzień 26 czerwca 2012 roku	–	–	–	–
Zysk netto za rok	–	–	422,58	422,58
Inne całkowite dochody netto za okres	–	–	–	–
Całkowity dochód za rok	–	–	422,58	422,58
Emisja akcji	5 000,00	–	–	5 000,00
Koszt emisji akcji	–	–	–	–
Wypłata dywidendy	–	–	–	–
Na dzień 31 grudnia 2012 roku	5 000,00	–	422,58	5 422,58

i2 Finanse Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Joanna Izabela Adamczuk

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 15 do 69 stanowią jego integralną część.

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). Spółka i2 Development S.A. założona została w 2012 roku jako Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W 2014 roku zmieniona formę prawną ze spółki z o.o. na Spółkę Akcyjną. W roku 2015 Spółka zmieniła nazwę na i2 Development Spółka Akcyjna. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku oraz za okres od dnia 26 czerwca 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku.

Z uwagi na fakt, iż Spółka powstała w dniu 26 czerwca 2012 roku, dane porównawcze obejmują okres od dnia powstania Spółki do dnia 31 grudnia 2012 roku.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520466.

Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 022010257.

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy są roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Grupa świadczy także usługi architektoniczne.

2. Skład Grupy

W skład Grupy wchodzi i2 Development S.A. oraz następujące spółki zależne:

Jednostka	*Siedziba*	*Zakres działalności*	*Procentowy udział Grupy w kapitale*		
			31 grudnia 2014	*31 grudnia 2013*	*31 grudnia 2012*
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	Usługi budowlane	100%	-	-
Chamelec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	Usługi architektoniczne	100%	-	-
Concept Sp. z o.o.	Wrocław	Usługi architektoniczne	100%	-	-

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

W ciągu okresu sprawozdawczego miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

- w dniu 20 listopada 2014 roku została utworzona spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o., w której 100% udziałów objęła i2 Development S.A. Na dzień 31 grudnia 2014 roku jednostka zależna nie prowadziła działalności operacyjnej;
- w dniu 30 grudnia 2014 roku, Spółka nabyła 75% udziałów w spółce Chamelec Architekci Sp. z o.o., w dniu 7 stycznia 2015 25% udziałów. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym transakcja nabycia została rozliczona tak, jakby w dniu 30 grudnia 2014 roku nabyte 100% udziałów w spółce Chamelec. Szczegóły opisano w nocie 5.1 oraz w nocie 18;
- w dniu 19 listopada 2014 roku spółka Chamelec Architekci Sp. z o.o. nabyła 100 % udziałów w spółce Concept Sp. z o.o. Na dzień 31 grudnia 2014 roku jednostka zależna nie prowadziła działalności operacyjnej.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2014 roku wchodził:

- Maciej Kołaczek – Prezes Zarządu

W ciągu okresu sprawozdawczego skład Zarządu przedstawial się następująco:

Do 24 czerwca 2014 roku:

- Lucyna Wójcik – Prezes Zarządu,
- Maciej Kołaczek – Wiceprezes Zarządu.

Od 24 czerwca 2014 roku:

- Maciej Kołaczek – Prezes Zarządu,
- Lucyna Wójcik – Wiceprezes Zarządu.

Pani Lucyna Wójcik pelniła funkcję Wiceprezesa Zarządu do dnia 16 października 2014 roku.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu jednostki dominującej uległ zmianie – w dniu 20 kwietnia 2015 roku powołano następujący skład Zarządu:

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

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

4.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonal następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

Rozliczenie transakcji nabycia udziałów w spółce Chamielec

Udzialy w spólce Chamielec Architekci Sp. z o.o. zostały nabyte od 3 udziałowców w dwóch etapach:

- w dniu 30 grudnia 2014 roku – 75% udziałów;
- w dniu 7 stycznia 2015 roku – 25% udziałów.

Biorąc pod uwagę fakt, iz sprzedaż 100% udziałów negocjowana była łącznie, transakcje nabycia nastąpiły w odstępie 7 dni a cena sprzedaży udziałów w obu transakcjach jest taka sama, Zarząd Spólki uznal, iż transakcja nabycia 75% udziałów oraz transakcja nabycia pozostałych 25% udziałów stanowią jedną transakcję.

Ocena sprawowania kontroli

W Nocie 2 stwierdza się, że spólka P3 Spólka Komandytowo – Akcyjna nie jest spólką zależną Grupy, choć Grupa posiada 100% udziałów w tej spólce.

Aby stwierdzić, czy Grupa sprawuje kontrolę nad spółką P3 Spólka Komandytowo – Akcyjna, czy też nie, Zarząd Spólki badal, czy Grupa ma praktyczną możliwość jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tego podmiotu. Na podstawie analizy stwierdzono, że Grupa nie ma praktycznej możliwości jednostronnego kierowania istotnymi działaniami spółki jako, ze zgodnie ze statutem spólki, kontrolę nad tym podmiotem sprawuje komplementariusz. Zgodnie ze statutem spólki P3 Spólka Komandytowo- Akcyjna komplementariusz odpowiada wobec wierzycieli za zobowiązania spólki bez ograniczenia natomiast akcjonariusz nie odpowiada za zobowiązania Spólki. Uprawnionym do reprezentowania spólki jest komplementariusz. Prawo do zwołania Walnego Zgromadzenia posiada jedynie komandytariusz.

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

4.2. Niepewność szacunków i założeń

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. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

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.

Ujmowanie przychodów

Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac na podstawie otrzymanych faktur kosztowych do całości usług do wykonania.

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje aktualizacji szacunków budżetowanych całkowitych przychodów oraz kosztów z tytułu realizowanych projektów. Przewidywana całkowita strata na kontrakcie ujmowana jest jako koszty okresu, w którym została rozpoznana, zgodnie z MSR 11.

Stawki amortyzacyjne

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

5. Zmiana szacunków

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie miały miejsca istotne zmiany szacunków, wpływające na wartości wykazane w tym sprawozdaniu finansowym.

6. Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy

Grupa nie sporządzała dotąd skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku jest pierwszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF").

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne z MSSF mającymi zastosowanie dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku i później.

Niniejsza nota wyjaśnia podstawowe korekty wprowadzone przez Grupę na potrzeby przekształcenia danych finansowych Grupy sporządzonych zgodnie z Polskimi Zasadami Rachunkowości na dzień 31 grudnia 2013 roku

oraz za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku, na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

Zastosowane zwolnienia

Z uwagi na fakt, iż data przejścia Spółki na MSSF jest jednocześnie datą rejestracji Spółki nie skorzystano ze zwolnień przewidzianych w MSSF I Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy.

Poniżej przedstawiono uzgodnienie aktywów, kapitału własnego oraz całkowitych dochodów wykazywanych zgodnie z ustawą o rachunkowości z aktywami, kapitałem własnym i całkowitymi dochodami okresu wykazywanymi zgodnie z MSSF.

Na dzień 26 czerwca 2012 roku tj. na dzień przejścia Spółki na MSSF nie wystąpiły różnice pomiędzy kapitałem własnym oraz wysokością aktywów wykazywanych zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późniejszymi zmianami, a odpowiednio kapitałem własnym i wysokością aktywów wykazywanych zgodnie z MSSF.

	Na dzień 31 grudnia 2014 roku	Na dzień 31 grudnia 2013 roku	Na dzień 31 grudnia 2012 roku
Suma aktywów wg PZR	**17 571 920,60**	**5 141 168,80**	**115 010,32**
Korekta błędu	–	–	–
Suma aktywów wg PZR po korekcie błędu	**17 571 920,60**	**5 141 168,80**	**115 010,32**
Ujęcie podatku odroczonego	–	58 873,00	–
Konsolidacja	749 519,68	–	–
Suma aktywów wg MSSF	**18 321 440,28**	**5 200 041,80**	**115 010,32**

	Na dzień 31 grudnia 2014 roku	Na dzień 31 grudnia 2013 roku	Na dzień 31 grudnia 2012 roku
Kapitał własny według PZR	**-205 689,90**	**17 202,62**	**5 422,58**
Korekta błędu	–	-550 662,42	–
Kapitał własny według PZR po korekcie błędu	**-205 689,90**	**-533 459,80**	**5 422,58**
Ujęcie podatku odroczonego	–	58 873,00	–
Konsolidacja	57 140,80	–	–
Kapitał własny według MSSF	**-148 549,10**	**-474 586,80**	**5 422,58**

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
Wynik netto według PZR	**-72 228,10**	**11 780,04**	**422,58**
Korekta błędu	–	-550 662,42	–
Zysk netto według PZR po korekcie błędu	**-72 228,10**	**-538 882,38**	**422,58**
Ujęcie podatku odroczonego	–	58 873,00	–
Konsolidacja	-1 734,20	–	–
Całkowity dochód według MSSF	**-73 962,30**	**-480 009,38**	**422,58**

PZR- bilans sporządzony zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości.

Główne korekty pomiędzy MSSF a PZR:

- Ujęcie w sprawozdaniu podatku odroczonego

Dotychczas spółki z Grupy korzystały z zawartego w Ustawie o rachunkowości zwolnienia, zgodnie z którym jednostki, których roczne sprawozdanie finansowe nie podlega obowiązkowi badania, mogą odstąpić od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

MSR 12 *Podatek dochodowy* nie przewiduje żadnych zwolnień w zakresie ujmowania podatku odroczonego i nakłada na jednostki obowiązek ujmowania podatku odroczonego.

Zgodnie z zapisami MSR 12 *Podatek dochodowy* należy dokonać kompensaty składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z odpowiednią rezerwą, jeśli jednostka posiada tytuł prawny do przeprowadzania kompensat. Dokonano zaprezentowania aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego w kwocie netto, tj. jako aktywa lub rezerwy w zależności, która z kwot jest wyższa.

7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w PLN.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe stanowi pierwsze pełne roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE").

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF różnią się od MSSF UE. Spółka skorzystała z możliwości, występującej w przypadku stosowania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE, zastosowania KIMSF 21 dopiero od okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku natomiast zmian do MSSF 2 oraz zmian do MSSF 3 będących częścią zmian wynikających z przeglądu MSSF 2010-2012 od okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku.

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

Jednostka dominująca oraz jej jednostki zależne prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa") z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości"). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zostały przedstawione w PLN, które są również walutą funkcjonalną jednostki dominującej. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej. Walutą funkcjonalną wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy jest złoty polski.

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

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012* (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszego standardu - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSSF 11 *Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności* (opublikowano dnia 6 maja 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 *Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji* (opublikowano dnia 12 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: rośliny produkcyjne* (opublikowano dnia 30 czerwca 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 27 *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, przy czym termin ten został wstępnie odroczony przez RMSR– nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014* (opublikowano dnia 25 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 *Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 1 *Ujawnienia* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości.

9. Istotne zasady rachunkowości

9.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe i2 Development S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF – sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy gdy:

• posiada władzę nad danym podmiotem,

• podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,

• ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy spółka posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Spółką analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

• wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych

przez innych udziałowców;

• potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony;

• prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także

• dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momentach podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

9.2. Wycena do wartości godziwej

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,

- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 - Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Grupa ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość).

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

9.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN 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 PLN 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 lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. 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. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej (czyli odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub w zysku lub stracie w zależności od tego gdzie ujmowana jest zmiana wartości godziwej)

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2014	*31 grudnia 2013*	*31 grudnia 2012*
USD	3,5072	3,0120	3,0996
EUR	4,2623	4,1472	4,0882

9.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

Cena nabycia rzeczowych aktywów trwałych przekazanych przez klientów jest ustalana w wysokości ich wartości godziwej na dzień objęcia kontroli.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	*Okres*
Maszyny i urządzenia techniczne	3 lata
Środki transportu	5 lat
Komputery	3 lata
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10 lat

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

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

9.4.1. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe i ich grupy do sprzedaży uznaje się za przeznaczone do sprzedaży, w sytuacji gdy ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko, kiedy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa spółki do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu dokonania klasyfikacji. Aktywa trwałe sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości:

wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

Jeśli Grupa chce dokonać transakcji zbycia, w wyniku której utraciłaby kontrolę nad swoją jednostką zależną, wszystkie aktywa i zobowiązania tej jednostki zależnej są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży niezależnie od tego, czy Grupa zachowa udziały niedające kontroli po tej transakcji.

Jeżeli Grupa jest zobowiązana do realizacji planu sprzedaży, polegającego na sprzedaży inwestycji we wspólne przedsięwzięcie lub jednostkę stowarzyszoną lub części takiej inwestycji, inwestycję lub jej część przeznaczoną do sprzedaży klasyfikuje się jako przeznaczoną do sprzedaży po spełnieniu w/w kryteriów, a Grupa zaprzestaje stosowania metody praw własności do rozliczania części inwestycji sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży. Pozostała część inwestycji w jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie, niesklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży, nadal jest rozliczana metodą praw własności. Grupa zaprzestaje stosowania metody praw własności w chwili zbycia, jeżeli transakcja zbycia powoduje utratę znaczącego wpływu na jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie.

Po dokonaniu transakcji sprzedaży Grupa rozlicza zachowane udziały zgodnie z MSR 39, chyba że udziały te umożliwiają dalszą klasyfikację tego podmiotu jako jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia; w takim przypadku Grupa nadal stosuje metodę praw własności.

9.5. Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia aktywów niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, aktywa niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na aktywa niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania aktywów niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Aktywa niematerialne o określonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika aktywów niematerialnych.

Aktywa niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane testowi na utratę wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

9.6. Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej kwotę nadwyżki

- sumy:
  - przekazanej zapłaty,
  - kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz
  - w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej,
- nad wartością godziwą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

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

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

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

jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

9.7. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

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

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

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

Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

9.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

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

pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

9.9. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych, aktywów niematerialnych i wyrobów gotowych. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki wyliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu finansowego oraz różnice kursowe powstaje w związku z finansowaniem zewnętrznym do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

9.10. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to notowane na aktywnym rynku aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
- spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

a) jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:

- nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie,
- instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,

b) został zgodnie z MSR 39 wyznaczony do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako przychody (korzystne zmiany netto wartości godziwej) lub koszty (niekorzystne zmiany netto wartości godziwej) finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub jest rzeczą oczywistą bez przeprowadzania lub po pobieżnej analizie, że gdyby podobny hybrydowy instrument byłby najpierw rozważany, to oddzielenie wbudowanego instrumentu pochodnego byłoby zabronione. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność w zakresie ujmowania lub wyceny (niedopasowanie

księgowe); lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2014 roku żadne aktywa finansowe nie zostały wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (także na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku).

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub inożliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, ujmuje się w innych całkowitych dochodach. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości ujmuje się jako koszt finansowy.

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

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

W sytuacji, gdy Grupa:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie

składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

Porozumienie ramowe opisane w MSR 32.50 nie stanowi podstawy do kompensaty, jeżeli nie zostaną spełnione obydwa kryteria opisane powyżej.

9.11. Utrata wartości aktywów finansowych

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

9.11.1. Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio. Kwotę straty ujmuje się w zysku lub stracie.

Grupa ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki

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

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

9.11.2. Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

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

9.11.3. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

9.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

9.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy

9.14. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

9.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2014 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowanie do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (na dzień 31 grudnia 2013 roku: zero, na dzień 31 grudnia 2012 roku: zero).

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

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

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

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

9.16. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład

na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

9.17. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

9.17.1. Umowy o usługi budowlane

Umowa o usługę budowlaną jest to umowa, której przedmiotem jest budowa składnika aktywów lub zespołu aktywów, które są ze sobą ściśle powiązane lub wzajemnie zależne pod względem projektowym, technologicznym lub ze względu na ich funkcję użytkową czy ostateczne przeznaczenie lub sposób użytkowania.

Jeżeli można wiarygodnie oszacować wynik umowy o usługę budowlaną, przychody i koszty związane z umową o usługę budowlaną ujmowane są jako przychody i koszty odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji umowy na koniec okresu sprawozdawczego.

Stopień zaawansowania realizacji umowy określany jest poprzez ustalenie udziału kosztów umowy, poniesionych z tytułu wykonanych do dnia wyceny prac, w szacowanych łącznych kosztach umowy.

Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku umowy, to:

a) przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania; oraz

b) koszty umowy ujmuje się jako koszt tego okresu, w którym zostały poniesione.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty umowy przekroczą łączne przychody z tytułu umowy, przewidywaną stratę ujmuje się bezzwłocznie jako koszt.

Kwota brutto należna od zamawiających z tytułu prac wynikających z umowy ujmowana jest w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa a kwota brutto należna zamawiającym z tytułu prac wynikających z umowy – jako zobowiązania.

Jeżeli suma kosztów umownych poniesionych na dany dzień i ujętych zysków pomniejszonych o ujęte straty przekracza wartość zafakturowaną, nadwyżkę wykazuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa w pozycji Kwoty brutto należne od zamawiających. Jeżeli wartość kosztów zafakturowanych na dany dzień przekracza sumę kosztów umownych poniesionych na dany dzień i ujętych zysków pomniejszonych o ujęte straty, nadwyżkę wykazuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie w pozycji Kwoty brutto należne zamawiającym.

Kwoty otrzymane przed wykonaniem prac, których dotyczą, ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zobowiązaniach, jako otrzymane zaliczki. Kwoty zafakturowane z tytułu zrealizowanych prac, ale niezapłacone jeszcze przez klientów, ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w należnościach z tytułu dostaw i usług.

9.17.2. Sprzedaż towarów i produktów

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

9.17.3. Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji.

Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych do szacowanych kosztów niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Grupa spodziewa się odzyskać.

9.17.4. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

9.17.5. Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

9.18. Podatki

9.18.1. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

9.18.2. Podatek odroczony

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

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

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

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

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

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

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

9.18.3. Podatek od towarów i usług

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

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

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

9.19. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

10. Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa prowadzi działalność w ramach jednego segmentu – budowa nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych. Zarząd Grupy analizuje dane finansowe w układzie, w jakim zostały zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

11. Przychody i koszty

11.1. Przychody ze sprzedaży

Struktura rzeczowa	*Rok zakończony 31 grudnia 2014*	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Przychody z umów o usługi budowlane	47 709 870,10	17 209 774,14	336 400,00
Pozostałe przychody ze sprzedaży	566 326,86	221 923,87	1 700,00
Przychody ze sprzedaży ogółem	**48 276 196,96**	**17 431 698,01**	**338 100,00**

Informacje geograficzne

W okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku jak również w okresach porównywalnych Grupa nie osiągała przychodów ze sprzedaży zagranicznej.

Informacje dotyczące głównych klientów:

Poniżej zostali przedstawieni znaczący odbiorcy, którzy przekroczyli 10% ogółu przychodów.

Udział znaczących odbiorców w przychodach Grupy w poszczególnych okresach obrotowych:

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak Sp.k.	17,31 %		
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.	14,67 %		
i2 Development Sp. z o.o. Dubois Sp.k.	11,66 %		
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	11,16 %		
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.		54,88 %	15,67%
i2 Development sp. z o.o. sp.k.			84,33%
i2 Development Sp. z o.o. M2 Sp.k.		18,26 %	

11.2. Umowy o usługę budowlaną

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Przychody z umów o usługi budowlane rozpoznane w okresie	47 709 870,10	17 209 774,14	336 400,00
Przychody zafakturowane w okresie	49 116 317,75	17 504 116,56	336 400,00
Wycena bilansowa	-1 406 447,65	-294 342,42	–
Koszty poniesione w okresie	44 960 148,31	16 181 682,62	334 164,46
Przewidywane straty z tytułu umów rozpoznane w okresie	–	–	–
Wynik z tytułu realizacji umów ujęty w okresie	2 749 721,79	1 028 091,52	2 235,54

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Kwoty należne zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	1 700 790,07	294 342,42	–

11.3. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	–	–	–
Inne	317 035,93*	22 564,45	0,47
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	**317 035,93**	**22 564,45**	**0,47**

*W pozycji inne w roku 2014 ujęto: obciążenia podwykonawców za sprzęt oraz naprawy sprzętu w kwocie 190.202,36 PLN, zysk na okazyjnym nabyciu spółki Chamielec w kwocie 57.884,83 PLN, sprzedaż złomu w kwocie 27.468,50 PLN, prowizja od dostawcy za zrealizowane transakcje w kwocie 25.405,11 PLN, przychody z najmu w kwocie 10.467,43 PLN, pozostałe w kwocie 5.604,55 PLN.

11.4. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Utworzenie odpisu na należności	93 390,43	–	–
Inne	2 399,15	6 690,36	–
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	**95 789,58**	**6 690,36**	**–**

11.5. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Przychody z tytułu odsetek bankowych	2 571,04	2 479,93	48,60
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i obligacji	24 255,88	–	–
Przychody finansowe ogółem	**26 826,92**	**2 479,93**	**48,60**

11.6. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Odsetki od kredytów bankowych	111 845,55	–	–
Odsetki od pożyczek	229 986,24	15 517,81	–
Odsetki od innych zobowiązań	1 499,89	9,67	–
Koszty finansowe ogółem	**343 331,68**	**15 527,48**	**–**

12. Podatek dochodowy

12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku oraz za okres od 26 czerwca 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Ujęte w zysku lub stracie			
Bieżący podatek dochodowy			
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	354 014,00	7 210,00	131,00
Odroczony podatek dochodowy			
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-348 048,00	-58 873,00	-
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	**5 966,00**	**-51 633,00**	**131,00**

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku(straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku oraz za okres od 26 czerwca 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	-67 966,30	-531 672,38	553,58
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem	-67 966,30	-531 672,38	553,58
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2013: 19%, 2012: 19%)	-12 913,60	-101 017,75	105,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-	-
Koszty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	20 240,96	49 354,60	26,00
Przychody trwale nie będące podstawą do opodatkowania	-10 998,00	-	-
Pozostałe	9 636,64	-	-
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej -8,7% (2013: 9,7 %, 2012: 23,7%)	5 966,00	-51 663,00	131,00
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie	5 966,00	-51 663,00	131,00
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	-	-	-
	5 966,00	-51 663,00	131,00

12.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Skonsolidowany bilans			*Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów*		
	31 grudnia 2014	*31 grudnia 2013*	*31 grudnia 2012*	*Rok zakończony 31 grudnia 2014*	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego:						
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	18 010,53	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki od obligacji	13 450,95	-	-	13 450,95	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 978,00	-	-	2 556,00	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego:						
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	323 150,11	55 925,25	-	267 225,05	55 925,06	-
Niezapłacone faktury	68 122,77	-	-	56 888,83	-	-
Odsetki naliczone od pożyczek i kredytu	29 387,00	2 948,38	-	26 438,62	2 948,38	-
Odsetki naliczone pozostałe	76,38	-	-	51,58	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	420 735,00	58 873,00	-	350 603,00	58 873,00	-
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	414 758,00	58 873,00	-	348 047,00	58 873,00	-
Aktywa/ Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego w tym:	414 758,00	58 873,00	-			
Aktywa z tytułu podatku odroczonego - działalność kontynuowana	414 758,00	58 873,00	-			
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	-	-	-			

13. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-73 962,30	-480 009,38	422,58
Strata na działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk netto	-73 962,30	-480 009,38	422,58
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	-73 962,30	-480 009,38	422,58

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	4 050 000	4 050 000	4 050 000
Wpływ rozwodnienia			
Opcje na akcje	-	-	-
Umarzalne akcje uprzywilejowane	-	-	-
Skierygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	4 050 000	4 050 000	4 050 000

W 2014 roku miało miejsce podwyższenie kapitału oraz podział akcji, każdy wcześniejszy otrzymał 500 akcji za jeden odcinek.

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Spółka nie wypłacała dywidend w 2012, 2013 ani w 2014 roku

15. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014	*Grunty i budynki*	*Maszyny i urządzenia*	*Środki transportu*	*Ogółem*
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 roku	–	2 274,39	–	2 274,39
Nabycia	–	23 687,39	–	23 687,39
Nabycie jednostki zależnej	13 523,16	80 659,71	219 000,26	313 183,13
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 roku	13 523,16	104 347,10	219 000,26	336 870,52
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2014 roku	–	2 274,39	–	2 274,39
Odpis amortyzacyjny za okres	–	12 388,90	–	12 388,90
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2014 roku	–	14 663,29	–	14 663,29
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2014 roku	–	–	–	–
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2014 roku	13 523,16	89 683,81	219 000,26	322 207,23

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2013	*Grunty i budynki*	*Maszyny i urządzenia*	*Środki trwałe w budowie*	*Ogółem*
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 roku	–	2 274,39	–	2 274,39
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 roku	–	2 274,39	–	2 274,39
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2013 roku	–	2 274,39	–	2 274,39
Odpis amortyzacyjny za okres	–	–	–	–
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2013 roku	–	2 274,39	–	2 274,39
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2013roku	–	–	–	–
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2013 roku	–	–	–	–

Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych na dzień 31 grudnia 2014 roku na mocy umów leasingu finansowego wynosi 284 274,17 PLN (na dzień 31 grudnia 2013 roku: 0 PLN, na dzień 31 grudnia 2012 roku: 0 PLN).

Zarówno na dzień 31 grudnia 2014 roku jak i na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku grunty i budynki nie były objęte hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku oraz w okresie od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012 Grupa nie skapitalizowała kosztów finansowania zewnętrznego w wartości rzeczowych aktywów trwałych.

16. Aktywa niematerialne

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku	Wartość firmy	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2014 roku	-	-	-
Nabycia	-	-	-
Nabycie jednostki zależnej	4 069,90*	113 718,69**	117 788,59
Sprzedaż	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 roku	4 069,90	113 718,69	117 788,59
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2014 roku	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-
Odpis aktualizujący	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2014 roku	-	-	-
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2014 roku	-	-	-
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2014 roku	4 069,90	113 718,69	117 788,59

*Wartość firmy w kwocie 4 069,90 złotych powstała w wyniku nabycia spółki Concept sp. z o.o.

** Oprogramowanie komputerowe

17. Połączenia jednostek

W dniu 30 grudnia 2014 roku Grupa nabyła 75 udziałów, stanowiących 75% udziałów w kapitale zakładowym spółki Chamielec Architekci Sp. z o.o. („Chamielec"). Pozostałe 25% udziałów zostało zakupione w dniu 7 stycznia 2015 roku. Spółka Chamielec specjalizuje się w świadczeniu usług architektonicznych.

Celem przeprowadzania transakcji nabycia udziałów Chamielec było włączenie do Grupy spółki świadczącej usługi projektowe i architektoniczne.

Ustalona cena nabycia za udziały Chamielec wyniosła 5 000,00 złotych.

Transakcja została rozliczona metodą przejęcia. Biorąc pod uwagę fakt, iż sprzedaż 100% udziałów negocjowana była łącznie, transakcje nabycia nastąpiły w odstępie 7 dni a cena sprzedaży udziałów w obu transakcjach jest taka sama. Zarząd Spółki uznał, iż transakcja nabycia 75% udziałów oraz transakcja nabycia pozostałych 25% udziałów stanowią jedną transakcję.

Wartość godziwa aktywów netto

Ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane dotyczące wartości zidentyfikowanych aktywów i zobowiązań przejętego przedsięwzięcia oraz kalkulacja zysku na okazyjnym nabyciu przedstawiają się następująco:

	Wartość godziwa na dzień nabycia
Aktywa	
Rzeczowe aktywa trwałe	31 113,57
Aktywa niematerialne*	113 718,69
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 258,60
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 581,41
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	1 4 563,66
Aktywa razem	**755 104,89**
Zobowiązania	
Rezerwa na początek odroczony	3 422,09
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytu	344 358,58
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	331 689,48
Zobowiązania wobec pracowników	24 000,00
Zobowiązania razem	**693 470,06**
Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto	**61 634,83**

**Oprogramowanie komputerowe*

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług wynosi 291 119,98. Wartość brutto należności z tytułu dostaw i usług wynosi 291 119,98. Ponieważ żadna pozycja należności z tytułu dostaw i usług nie uległa utracie wartości, przewiduje się, że możliwe będzie odzyskanie pełnej kwoty wynikającej z umów.

Wynagrodzenie przekazanej zapłaty

Cena nabycia zależnej na podstawie umowy	5 000,00
Kwota rozliczająca wcześniejsze powiązania	-
Przekazana zapłata	5 000,00

Wyliczenie zysku na okazyjnym nabyciu

Przekazana zapłata	5 000,00
Wartość udziałów niekontrolujących	-
Suma nabytych	5 000,00
Łączna wartość godziwa zidentyfikowanych aktywów netto	61 634,83
Zysk na okazyjnym nabyciu	**56 634,83**

W okresie od daty objęcia kontroli nad spółką Charnielec udział w przychodach Grupy i wypracowanym przez Grupę zysku brutto z działalności kontynuowanej wyniósł odpowiednio 0 złotych.

Gdyby transakcja objęcia kontroli miała miejsce na początku roku 2014, przychody z działalności kontynuowanej Grupy byłyby na poziomie 51 375 296,49 złotych a zysk przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej Grupy wyniósłby 2 494,53 złotych.

Analiza przepływów środków pieniężnych związanych z nabyciem:

Środki pieniężne zapłacone (ujęte w ramach przepływów z działalności inwestycyjnej)	5 000,00
Środki pieniężne netto przejęte wraz z jednostką zależną (ujęte w ramach przepływów z działalności inwestycyjnej)	3 729,51
Przepływy środków pieniężnych netto na moment nabycia ujęte w działalności inwestycyjnej	**1 270,49**

18. Leasing

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu

Na dzień 31 grudnia 2014 roku przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2014	
	Opłaty minimalne	*Wartość bieżąca opłat*
W okresie 1 roku	194 607,23	159 812,29
W okresie od 1 do 5 lat	187 532,06	174 546,29
Powyżej 5 lat	–	–
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	382 139,28	334 358,58
Minus koszty finansowe	47 780,70	
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:		334 358,58
Krótkoterminowe		159 812,29
Długoterminowe		174 546,29

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa nie posiadała zawartych umów leasingu finansowego.

W 2014 roku spółka Chamielec Architekci Sp. z o.o. zawarła 4 umowy leasingu w tym w dniu 20 lipca 2014 roku spółka Chamielec Architekci Sp. z o.o. zawarła umowę leasingu samochodu. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 213 983,73 zł. Pozostałe umowy leasingu dotyczą sprzętu komputerowego.

19. Pozostałe aktywa

19.1. Pozostałe aktywa finansowe

	31 grudnia 2014	*31 grudnia 2013*	*31 grudnia 2012*
Udziały i akcje*	52 000,00	52 000,00	–
Należności z tytułu emisji obligacji**	4 453 450,95	–	
Razem	**4 505 450,95**	**52 000,00**	–
- krótkoterminowe	13 450,95	–	–
- długoterminowe	4 492 00,00	52 000,00	–

*Wartość udziałów w spółce i2 Development sp. z o.o. P3 SKA. Na dzień bilansowy Grupa posiadała 100% udział w kapitale podstawowym spółki i2 Development Sp. z o.o. P3 Spółka Komandytowo – Akcyjna. Zgodnie z jej statutem kontrolę nad nią sprawuje komplementariusz, którym jest spółka i2 Development Sp. z o.o.

**Obligacje zostały nabyte od spółki i2 Finanse Sp. z o.o., nominalne oprocentowanie wynosi 8%, termin wykupu grudzień 2016 roku, wartość nominalna obligacji 4.440.000,00 zł.

19.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	31 grudnia 2014	*31 grudnia 2013*	*31 grudnia 2012*
Należności budżetowe	1 108 903,20	285 605,07	34 273,52
Zaliczki przekazane podwykonawcom	1 760 343,42	103 680,82	–
Zaliczki na usługi	390 975,48	64 931,44	18 576,56
Zaliczki na środki trwałe	24 022,36	–	–
Ubezpieczenia	20 739,97	14 651,07	16 205,78
Inne aktywa niefinansowe	–	–	11 405,24
Razem	**3 304 984,42**	**468 868,40**	**80 461,70**
- krótkoterminowe	3 304 984,42	468 868,40	80 461,70
- długoterminowe	–	–	–

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2014	*31 grudnia 2013*	*31 grudnia 2012*
Należności z tytułu dostaw i usług	6 415 573,57	4 010 681,10	18 197,00
Pozostałe należności od osób trzecich	75 574,42	13 736,57	–
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	–	315 538,65*	–
Należności ogółem (netto)	**6 491 147,99**	**4 339 956,32**	**18 197,00**
Odpis aktualizujący należności	74 940,49	–	–
Należności brutto	6 566 088,48	4 339 956,32	18 197,00

*kwotę pozostałych należności od podmiotów powiązanych stanowią kaucje zatrzymane przez spółkę i2 development Sp. z o.o. M1 Sp.k.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w nocie 29.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14 dniowy termin płatności.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 74.940,49 PLN (na dzień 31 grudnia 2013 roku: 0,00 PLN, na dzień 31 grudnia 2012 roku: 0,00 PLN) zostały uznane za nieściągalne i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	2014	*2013*	*2012*
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-
Zwiększenie	74 940,49	-	-
Odpisanie niewykorzystanych kwot			
Odpis aktualizujący na koniec okresu	74 940,49	-	-

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem:

			Przeterminowane, lecz nieściągalne					
	Razem	*Nieprzeterminowane*	*< 30 dni*	*30 - 60 dni*	*61 - 90 dni*	*90 - 120 dni*	*> 120 dni*
31 grudnia 2014	6 415 573,57	5 944 152,72	423 056,68	45 364,17	-	-	-
31 grudnia 2013	4 010 681,10	3 992 231,16	-	18 449,94	-	-	-
31 grudnia 2012	18 197,00	18 197,00	-	-	-	-	-

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 3 013 809,09 PLN (31 grudnia 2013 roku 241 928,61 PLN, 31 grudnia 2012 roku 15 351,62 PLN).

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

	31 grudnia 2014	*31 grudnia 2013*	*31 grudnia 2012*
Środki pieniężne w banku i w kasie	3 013 809,09	241 928,61	15 351,62
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	3 013 809,09	241 928,61	15 351,62

22. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

22.1. Kapitał podstawowy

Kapitał udziałowy/akcyjny	*31 grudnia 2014*	*31 grudnia 2013*	*31 grudnia 2012*
Kapitał udziałowy		5 000,00	5 000,00
Akcje zwykłe o wartości nominalnej 0,10 PLN każda	465 000,00	-	-
Razem	465 000,00	5 000,00	5 000,00

W ciągu roku obrotowego kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 400.000,00 PLN

22.2. Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 465.000,00 PLN i zostały w pełni opłacone.

22.2.1. Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

22.2.2. Akcjonariusze o znaczącym udziale

	31 grudnia 2014	*31 grudnia 2013*	*31 grudnia 2012*
Marcin Miszta:			
udział w kapitale	50,00 %	50,00 %	50,00 %
udział w głosach	50,00 %	50,00 %	50,00 %
Andrzej Kowalski			
udział w kapitale	-%	50,00 %	50,00 %
udział w głosach	-%	50,00 %	50,00 %
Gatoco Investments Ltd			
udział w kapitale	50,00 %	-%	-%
udział w głosach	50,00 %	-%	-%

23. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 grudnia 2012 roku kapitał zapasowy nie wystąpił.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku kapitał zapasowy wynosił 422,58 PLN i powstał z zysku za rok 2012.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zapasowy nie zmienił się

23.1 Niepodzielony zysk (strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Zysk niepodzielony obejmuje kwoty, które nie podlegają podziałowi, to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy.

Statutowe sprawozdania finansowe i2 Development S.A. oraz spółek zależnych Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., Chamielec Architekci Sp. z o.o. oraz Concept Sp. z o.o. są przygotowywane zgodnie z polskimi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o zysk ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, jednostka dominująca jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty. Do tej kategorii kapitału przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki dominującej, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego jednostki dominującej. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie, jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej i nie podlega ona podziałowi na inne cele

Na dzień 31 grudnia 2014 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

Zarząd Spółki planuje pokryć stratę roku bieżącego zyskami osiągniętymi w przyszłych latach.

24. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Oprocentowanie	*Termin spłaty*	*31 grudnia 2014*	*31 grudnia 2013*	*31 grudnia 2012*
Krótkoterminowe					
Kredyty w rachunku bieżącym:					
- mBank	WIBOR + marża	12.2015	866 270,18	–	–
- mBank	WIBOR + marża	05.2015	2 000 000,00	–	–
- BPS	WIBOR 3M + marża	01.2015	3 000 000,00	–	–
Pożyczki otrzymane w kwocie 130 000,00 PLN, oprocentowana wg stopy 8-8,5%	8 - 8,5 %	2015	130 029,87	415 517,81	
			5 996 300,05	415 517,81	–
Długoterminowe					
Pożyczki otrzymane od spółki i2 finanse w kwocie 3.113.492,34 PLN, oprocentowana wg stopy 8-8,5%	8 - 8,5 %	2016	3 307 008,97		
			3 307 008,97	–	

25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

25.1. Długoterminowe pozostałe zobowiązania niefinansowe

W pozycji pozostałych zobowiązań niefinansowych długoterminowych prezentowane są kaucje zatrzymane od podwykonawców robót budowlanych z terminem zwrotu powyżej jednego roku.

Wartość zatrzymanych kaucji w latach 2013 i 2012 wynosiła odpowiednio: 323 186,52 PLN oraz 7 085,00 PLN. Na koniec 2014 roku kaucje długoterminowe nie wystąpiły.

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

	31 grudnia 2014	*31 grudnia 2013*	*31 grudnia 2012*
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	**5 579 251,76**	**2 058 927,73**	**47 089,15**
Wobec jednostek powiązanych	68 959,82	768 767,00	492,00
Wobec jednostek pozostałych	5 510 291,94	1 290 160,73	46 597,15
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	**159 812,29**	–	–
Pozostałe zobowiązania	**1 487 063,25**	**2 579 508,99**	**55 282,59**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	24 000,00	–	–
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	234 950,39	2 530 442,14*	54 087,04
Inne zobowiązania	1 228 112,86**	49 066,85	1 195,55
Razem	**7 226 127,30**	**4 638 436,72**	**102 371,74**

*zobowiązania wobec podmiotów powiązanych w roku 2013 stanowią zaliczki otrzymane na dostawy

**inne zobowiązania w roku 2014 to przede wszystkim kaucje zatrzymane dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w kwocie 1.165.513,01 zł

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w punkcie 29 dodatkowych informacji i objaśnień.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30-dniowych.

Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1-miesięcznym terminem płatności.

25.3. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	31 grudnia 2014	*31 grudnia 2013*	*31 grudnia 2012*
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	–	–	–
Podatek VAT	18 363,00	–	–
Podatek dochodowy od osób prawnych			131,00
Podatek dochodowy od osób fizycznych	19 547,00	1 307,00	–
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	8 372,13	1 388,96	–
Pozostałe	12 956,57	449,17	–
Razem	**59 238,70**	**3 145,13**	**131,00**
- krótkoterminowe	59 238,70	3 145,13	131,00
- długoterminowe	–	–	–

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

26. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa zobowiązała się ponieść naklady na rzeczowe aktywa trwale w kwocie 24 022,36 złotych. Kwoty te przeznaczone będą na zakup samochodu osobowego (leasing finansowy).

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa nie zobowiązywała się do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwale.

27. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2014 roku, na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z wekslowymi.

27.1. Sprawy sądowe

W stosunku do spółek z Grupy nie toczą się żadne postępowania cywilne, karne, arbitrażowe lub administracyjne lub dyscyplinarne przed organami rządowymi, które mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową i rentowność Grupy.

W stosunku do spółki toczą się trzy postępowania cywilne o zapłatę:

1. Sprawa z powództwa Pawła Maryjowskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: Usługi Ogólnobudowlane Paweł Maryjowski z siedzibą w Krośnicach (56-320), ul. Kolejowa 19 – wps – 8 900,00 zł (słownie: osiem tysięcy dziewięćset złotych 00/100).

   Sprawa prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział IV Gospodarczy (Pl. Powstańców Śl. 14, 53-314 Wrocław) pod sygn. akt IV GNc 46/15. Spółka złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.
2. Sprawa z powództwa Jadwigi Pawlik prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą: ALU- PROJECT z siedzibą w Legnicy (59-220), ul. Horyzontalna 8/27, wps – 29 380,06 zł (słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych 06/100).

   Sprawa prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Legnicy, Wydział V Gospodarczy (ul. Złotoryjska 19, 59-220 Legnica) pod sygn. akt V GC 1468/14. Spółka złożyła odpowiedź na pozew i oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.
3. Sprawa z powództwa Jadwigi Pawlik prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą: ALU- PROJECT z siedzibą w Legnicy (59-220), ul. Horyzontalna 8/27, wps – 27 700,92 zł (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy siedemset złotych 92/100).

   Sprawa prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Legnicy, Wydział V Gospodarczy (ul. Złotoryjska 19, 59-220 Legnica) pod sygn. akt V GNc 3319/14. Spółka złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty i oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.

27.2. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2014 roku, na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

28. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzednie lata obrotowe:

Podmiot powiązany		*Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych*	*Zakupy od podmiotów powiązanych*	*Należności od podmiotów powiązanych*	*w tym przeterminowane*	*Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych*	*w tym zaległe, po upływie terminu płatności*	*Odsetki przychody finansowe*	*Odsetki koszty finansowe*
Podmioty o znaczącym wpływie na Grupę									
Marcin Misztal	*2014*	–	–	–	–	30 006,58	–	–	6 106,30
	2013	–	–	–	–	415 517,81	–	–	15 571,81
	2012	–	–	–	–	–	–	–	
Andrzej Kowalski	*2014*	–	–	–	–	–	–	–	55 118,02
	2013	–	–	–	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
Maciej Kolaczek	*2014*	–	–	–	–	–	–	–	–
	2013	–	259 500,00	–	–	–	–	–	–
	2012	–	49 000,00	–	–	21 525,00	–	–	
Pozostałe podmioty / osoby powiązane:									
i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A	*2014*	–	2 520 000,00	–	–	–	–	–	
	2013	–	1 265 000,00	–	–	168 750,00	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Finanse sp. z o.o.	*2014*	–	29 500,00	4 453 450,95	–	3 414 412,26	1 845,00	47 848,21	168 917,04
	2013	–	–	–	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	

i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k.	*2014*	5 571 714,23	–	1 634 580,77	322 948,25	–	–	–	–
	2013	1 408 808,66	–	45 036,00	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
I2 Development sp. z o.o. M1 sp k	*2014*	2 173 099,52	–	43 960,99	43 960,99	–	–	–	–
	2013	9 606 372,76	–	763 582,50	–	–	–	–	–
	2012	52 700,00	–	–	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o.o. M2 sp.k.	*2014*	181 841,38	–	5 289,00	5 289,00	–	–	–	–
	2013	3 196 323,13	–	714 358,98	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	*2014*	4 191 527,21	–	–	–	78 740,77	–	–	–
	2013	608 316,25	–	656 981,55	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	*2014*	7 324 589,52	–	1 853 919,81	916 174,63	–	–	–	–
	2013	28 140,00	–	34 612,20	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o.o	*2014*	–	1 600,00	–	–	–	–	–	–
	2013	–	2 000,00	–	–	246,00	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o.o. S K.A	*2014*	4 526 543,84	–	362 687,55	–	–	–	–	–
	2013	1 486 408,63	1 603,26	–	–	11,00	–	–	–
	2012	283 700,00		17 896,00	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o o. Dubois sp. k.	*2014*	5 820 169,06	–	594 885,88	3 936,00	–	–	–	–
	2013	446 247,13	–	481 946,90	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–

i2 Development sp. z o.o. Zodiak sp. k.	*2014*	8 643 716,24	–	586 769,32	–	–	–	–	–
	2013	723 500,00	–	889 905,00	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o.o. CBM sp. k.	*2014*	–	106 712,36	–	–	15 169,62	13 704,25	–	–
	2013	–	172 589,37	1,23	–	–	–	–	–
	2012	–	400,00	–	–	492,00	–	–	–
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp. k.	*2014*	882 750,27	–	953 370,29	–	–	–	–	–
	2013	–	–	–	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k.	*2014*	134 500,00	–	5 535,00	5 535,00	–	–	–	–
	2013	–	–	–	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o.o. Stawowa sp. k.	*2014*	2 915 625,13	–	18 450,00	–	124 736,63	–	–	–
	2013	–	–	–	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o.o. Pobożnego 11-13 sp. k.	*2014*	2 965 653,94	–	137 398,15	7 641,67	–	–	–	–
	2013	–	–	–	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o.o. Zodiak II sp. k.	*2014*	4 312 605,61	–	–	–	31 472,99	–	–	–
	2013	–	–	–	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o.o. Exmed sp. k.	*2014*	50 000,00	–	–	–	–	–	–	–

	2013	–	–	–	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k.	*2014*	229 765,60	–	101 663,04	101 663,04	–	–	–	–
	2013	–	–	–	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Grupa sp. z o.o.	*2014*	–	174 000,00	–	–	44 280,00	7 380,00	–	–
	2013	–	–	–	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–
i2 Development sp. z o.o. Olawska sp.k.	*2014*	–	11 040,00	–	–	–	–	–	–
	2013	–	88 320,00	–	–	–	–	–	–
	2012	–	–	–	–	–	–	–	–

28.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi zawierane są na warunkach rynkowych.

28.2. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu.

28.3. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Grupa otrzymała pożyczki od członka Zarządu Pana Marcina Misztala (w roku 2014 na łączną kwotę 280.000,00 zł, w roku 2013: 400.000,00 zł).

Grupa otrzymała pożyczki od członka Zarządu Pana Andrzeja Kowalskiego (w roku 2014 na łączną kwotę 1.820.000,00 zł).

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

28.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

28.4.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012 roku*
Zarząd jednostki dominującej	129 946,00	48 148,00	-
Zarządy jednostek zależnych	97 464,00	-	-
Razem	227 410,00	48 148,00	-

29. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	*Rok zakończony 31 grudnia 2014**	*Rok zakończony 31 grudnia 2013***	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012 roku***
Obowiązkowe badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	85 000,00	–	–
Inne usługi poświadczające	5 000,00	7 000,00	–
Usługi doradztwa podatkowego	–	–	–
Pozostałe usługi	77 000,00	–	–
Razem	**167 000,00**	**7 000,00**	–

* odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k

** Jednostka dominująca nie podlegała obowiązkowi badania sprawozdań finansowych

Wynagrodzenie nie obejmuje usług świadczonych na rzecz innych spółek Grupy.

30. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

30.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Zarząd Spółki przyjął politykę zarządzania tym ryzykiem. Grupa posiada oprocentowane zarówno aktywa jak i zobowiązania. W celu ograniczenia ryzyka zmian stopy procentowej, zobowiązania Grupy są oprocentowane zarówno według stałej jak i zmiennej stopy procentowej. Spółka współpracuje z kilkoma instytucjami finansowymi, co pozwala na optymalizowanie stóp procentowych. Zmiany zmiennych stóp procentowych są na bieżąco monitorowane – w przypadku wzrostu ryzyka zwiększenia ich poziomu podjęte zostaną działania mające na celu zabezpieczenie przed zmianą stóp procentowych.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe" oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2014 roku, na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla PLN.

Wpływ na zysk/ stratę netto i aktywa netto według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku przedstawiony jest w tabeli poniżej.

	31 grudnia 2014			31 grudnia 2013			31 grudnia 2012		
	wartość bilansowa	zmiana wartości PLN		wartość bilansowa	zmiana wartości PLN		wartość bilansowa	zmiana wartości PLN	
		1 p.p.	-1 p.p.		1 p.p.	-1 p.p.		1 p.p	-1 p.p.
Aktywa finansowe									
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 013 809.09	30 138.09	-30 138.09	241 928.61	2 419.29	-2 419.29	16 351.62	163.52	-163.52
Pozostałe aktywa finansowe	4 505 450.95	45 054.51	-45 054.51	66 748.47	667.48	-667.48	0,00		
Zobowiązania finansowe									
Oprocentowane kredyty i pożyczki	9 303 309.02	93 033.09	-93 033.09	415 517.81	4 155.18	-4 155.18	0.00		
Pozostałe zobowiązania finansowe	334 358.58	0,00	0.00		0.00	0.00			
Wpływ na zysk/stratę przed opodatkowaniem		-21 184.08	21 184,08		-1 068.41	1 068.41		163.52	-163.52
Efekt podatkowy		-4 024.97	4 024.97		-203.00	203,00		31.07	-31.07
Wpływ na zysk/stratę netto		-17 159.10	17 159.10		-865.41	865.41		132.45	-132.45

30.2. Ryzyko walutowe

W ramach podstawowej działalności operacyjnej całość transakcji zawieranych przez Grupę wyrażana jest w walutach funkcjonalnych spółek z Grupy.

30.3. Ryzyko kredytowe

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

30.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2014 roku, na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

31 grudnia 2014 roku	*Na żądanie*	*Poniżej 3 miesięcy*	*Od 3 do 12 miesięcy*	*Od 1 roku do 5 lat*	*Powyżej 5 lat*	*Razem*
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	3 295 295,18	3 266 281,56	3 359 678,77	-	9 921 255,51
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	5 897 440,85	1 387 925,15	174 546,29	-	7 459 912,29
		9 192 736,03	4 654 206,71	3 534 225,06	-	17 381 167,80

31 grudnia 2013 roku	*Na żądanie*	*Poniżej 3 miesięcy*	*Od 3 do 12 miesięcy*	*Od 1 roku do 5 lat*	*Powyżej 5 lat*	*Razem*
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	24 017,81	400 755,56			424 773,37
Pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	4 285 261,85			-	4 385 261,85
	-	4 293 761,85	400 755,56	-	-	4 810 035,22

31 grudnia 2012 roku	*Na żądanie*	*Poniżej 3 miesięcy*	*Od 3 do 12 miesięcy*	*Od 1 roku do 5 lat*	*Powyżej 5 lat*	*Razem*
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania		-			-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	102 502,74			-	102 502,74
		102 502,74		-	-	102 502,74

31. Instrumenty finansowe

31.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

W ocenie Zarządu Spółki wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowe nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na:

- krótki termin zapadalności, w odniesieniu do instrumentów krótkoterminowych ewentualny efekt dyskonta jest nieistotny;
- instrumenty te dotyczyły transakcji zawartych na warunkach rynkowych

31.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014

	Przychody/ (koszty) z tytułu odsetek	*Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych*	*Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących*	*Zyski/ (straty) z tytułu wyceny*	*Zyski/ (straty) ze sprzedaży instrumentów finansowych*	*Pozostałe*	*Razem*
Aktywa finansowe							
Należności z tytułu dostaw i usług			74 490,49				74 490,49
Pozostałe aktywa finansowe	24 255,88						24 255,88
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 571,04						2 571,04
RAZEM	**26 826,92**	**0,00**	**74 490,49**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**101 317,37**

	Przychody/ (koszty) z tytułu odsetek	*Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych*	*Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących*	*Zyski/ (straty) z tytułu wyceny*	*Zyski/ (straty) ze sprzedaży instrumentów finansowych*	*Pozostałe*	*Razem*
Zobowiązania finansowe							
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	(281 831,79)						(281 831,79)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe							
RAZEM	**(281 831,79)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(281 831,79)**

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2013

	Przychody (koszty) z tytułu odsetek	*Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych*	*Kwota zmiany wartości godziwej pozycji zabezpieczanych*	*Zysk (strata) z tytułu wyceny*	*Zysk (strata) ze sprzedaży instrumentów finansowych*	*Pozostałe*	*Razem*
Aktywa finansowe							
Należności z tytułu dostaw i usług							
Pozostałe aktywa finansowe							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 420,03						
RAZEM							

	Przychody (koszty) z tytułu odsetek	*Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych*	*Kwota zmiany wartości godziwej pozycji zabezpieczanych*	*Zysk (strata) z tytułu wyceny*	*Zysk (strata) ze sprzedaży instrumentów finansowych*	*Pozostałe*	*Razem*
Zobowiązania finansowe							
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	(15 517,81)						(15 517,81)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe							
RAZEM	(15 517,81)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(15 517,81)

Okres od 26 czerwca 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku

	Przychody/ (koszty) z tytułu odsetek	*Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych*	*Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących*	*Zyski/ (straty) z tytułu wyceny*	*Zyski/ (straty) ze sprzedaży instrumentów finansowych*	*Pozostałe*	*Razem*
Aktywa finansowe							
Należności z tytułu dostaw i usług							
Pozostałe aktywa finansowe							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	48,60						
RAZEM							

	Przychody/ (koszty) z tytułu odsetek	*Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych*	*Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących*	*Zyski/ (straty) z tytułu wyceny*	*Zyski/ (straty) ze sprzedaży instrumentów finansowych*	*Pozostałe*	*Razem*
Zobowiązania finansowe							
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki							
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe							
RAZEM							

31.3. Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2014 roku

Oprocentowanie stałe

	<1 rok	*1–2 lat*	*2-3 lat*	*3-4 lat*	*4-5 lat*	*>5 lat*	*Ogółem*
Obligacje pożyczkowe	–	4 453 450,95	–	–	–		4 453 450,95
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	159 812,29	174 546,29	–	–	–	–	334 358,58
Pożyczki na kwotę 3.243.492.34 PLN	130 029,87	3 307 008,97	–	–	–	–	3 437 038,84

Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	*1–2 lat*	*2-3 lat*	*3-4 lat*	*4-5 lat*	*>5 lat*	*Ogółem*
Aktywa gotówkowe	–	–	–	–	–	–	–
Kredyty w rachunku bieżącym	865 148,26	–	–	–	–	–	865 148,26
Kredyty bankowe na kwotę 5 mln PLN	5 001 121,92	–	–	–	–	–	5 001 121,92

31 grudnia 2013 roku

Oprocentowanie stałe

	<1 rok	*1–2 lat*	*2-3 lat*	*3-4 lat*	*4-5 lat*	*>5 lat*	*Ogółem*
Obligacje pożyczkowe	–	–	–	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	–	–	–	–	–	–	–
Pożyczka na kwotę 400.000,00 PLN	415 517,81	–	–	–	–	–	415 517,81

Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	*1–2 lat*	*2-3 lat*	*3-4 lat*	*4-5 lat*	*>5 lat*	*Ogółem*
Aktywa gotówkowe	–	–	–	–	–	–	–
Kredyty w rachunku bieżącym	–	–	–	–	–	–	–
Kredyt bankowy na kwotę __ PLN	–	–	–	–	–	–	–

31 grudnia 2012 roku

Oprocentowanie stałe

	<1 rok	*1–2 lat*	*2-3 lat*	*3-4 lat*	*4-5 lat*	*>5 lat*	*Ogółem*
Obligacje pożyczkowe	–	–	–	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	–	–	–	–	–	–	–
Pożyczka na kwotę __ PLN	–	–	–	–	–	–	–

Oprocentowanie zmienne

	< 1 rok	*1–2 lat*	*2-3 lat*	*3-4 lat*	*4-5 lat*	*> 5 lat*	*Ogółem*
Aktywa gotówkowe	–	–	–	–	–	–	–
Kredyty w rachunku bieżącym	–	–	–	–	–	–	–
Kredyt bankowy na kwotę __ PLN	–	–	–	–	–	–	–

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/ wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

32. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku oraz w okresie od 26 czerwca 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Grupy stanowią, by wskaźnik ten mieścił się w przedziale 80% - 120%. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki dominującej pomniejszony o kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto.

	31 grudnia 2014	*31 grudnia 2013*	*31 grudnia 2012*
Oprocentowane kredyty i pożyczki	9 303 309,02	415 517,81	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 285 366,00	5 057 099,66	102 502,74
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 013 809,09	241 928,61	16 351,62
Zadłużenie netto	13 574 865,93	4 558 851,05	86 151,12
Kapitał własny ogółem	-148 549,10	-474 586,80	5 422,58
Kapitał i zadłużenie netto	13 426 316,86	4 538 700,43	80 728,54
Wskaźnik dźwigni	1,01	1,11	0,94

33. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku oraz za okres od 26 czerwca 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	*Rok zakończony 31 grudnia 2013*	*Okres od 26 czerwca 2012 do 31 grudnia 2012*
Zarząd Jednostki Dominującej	–	–	–
Zarządy Jednostek z Grupy	–	–	–
Administracja	–	1	–
Pozostali	1,4	–	–
Razem	1,4	1	–

34. Korekta błędu

W sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok 2013 Spółka błędnie wyliczyła wartość przychodów i kosztów. Błąd polegał na zawyżeniu przychodów o kwotę 294 342,42 złotych wynikających z realizacji kontraktów długoterminowych oraz na zaniżeniu kosztów w kwocie 256 320,00 złotych, dotyczących usług obcych.

Łączny błąd to kwota 550 662,52 złotych, która spowodowała zawyżenie wyniku brutto roku 2013 o tę wartość.

Zdaniem Zarządu należy skorygować dane porównawcze za rok 2013 aby odzwierciedlały one prawidłową sytuację Grupy.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – korekta

	31.12.2013 *(zatwierdzone)*	Korekta	31.12.2013 *(przekształcone)*
Aktywa trwałe	69 696,47	55 925,00	125 621,47
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 948,00	55 925,00	58 873,00
Aktywa ogółem	5 144 116,80	55 925,00	5 200 041,80

	31.12.2013 *(zatwierdzone)*	Korekta	31.12.2013 *(przekształcone)*
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	5 422,58	0	5 422,58
Kapitał podstawowy	5 000,00	0	5 000,00
Kapitał zapasowy	422,58	0	422,58
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	14 728,04	(494 737,42)	(480 009,38)

Kapitał własny ogółem	**20 150,62**	**(494 737,42)**	**(474 586, 80)**
Zobowiązania krótkoterminowe	5 095 122,08	256 320,00	5 351 442,08
Kwoty należne zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	0,00	294 342,42	294 342,42
Zobowiązania ogółem	**5 123 966,18**	**550 662,42**	**5 674 628,60**
Pasywa ogółem	**5 144 116,80**	**55 925,00**	**5 200 041,80**

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów – korekta:

	01.01.2013-31.12.2013 (zatwierdzone)	Korekta	01.01.2013-31.12.2013 (przekształcone)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17 726 040,43	(294 342,42)	17 431 698,01
Usługi obce	12 439 516,78	256 320,00	12 695 836,78
Zysk/(strata) brutto	**18 990,04**	**(550 662,42)**	**(531 672,38)**

35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

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

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

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

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

W dniu 20 kwietnia 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zmieniono skład Rady Nadzorczej

Do dnia 20 kwietnia 2015 w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

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

Od dnia 20 kwietnia 2015 do 29 czerwca 2015 w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

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

Od dnia 29 czerwca 2015 w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

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

1. W dniu 6 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała Umowę Wsparcia stanowiącą Załącznik nr 19 do umowy Kredytu nr 15/0018 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Ogrody Jordanowskie" zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S.A.) zobowiązuje się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających Umowy Wsparcia określonych w § 6 Umowy ust. 1 i 2, tj. zwiększenia wkładu własnego w sytuacji gdy Budżet Projektu zostanie przekroczony oraz uregulowania z własnych środków ewentualnej niedopłaty w rozliczeniu z Generalnym Wykonawcą lub innymi wykonawcami, w przypadku przekroczenia Budżetu Projektu i braku wystarczających środków z Kredytu w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą tj. 797 000 PLN (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych) wraz z możliwością wystąpienia o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia 20 stycznia 2021r. i w związku z powyższym złoży odpowiednie oświadczenie w formie aktu notarialnego i przedłoży je w Banku przed uruchomieniem Kredytu.

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

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

Joanna Adamczuk
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu

Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 15 lipca 2015 roku

Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r.

Building a better working world

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa
Tel. +48 22 557 70 00
Faks +48 22 557 70 01
warszawa@pl.ey.com
www.ey.com/pl

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz dla Rady Nadzorczej i2 Development S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej i2 Development S.A. („Grupa"), w której jednostką dominującą jest i2 Development S.A. („Spółka") z siedzibą we Wrocławiu, ul. Szewska 8, za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku, obejmującego skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2015 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku oraz zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe").

2. Za rzetelność i jasność załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej odpowiada Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy spełniały wymagania przewidziane w Ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (DzU 2013 330 z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości"). Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz wyrażenie, na podstawie badania, opinii o tym czy jest ono we wszystkich istotnych aspektach zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy.

3. Badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:
   - rozdziału 7 ustawy o rachunkowości;
   - Krajowych Standardów Rewizji Finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce;

   w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, czy sprawozdanie to nie zawiera istotnych nieprawidłowości. W szczególności, badanie obejmowało sprawdzenie - w dużej mierze metodą wyrywkową – dokumentacji, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, jak i ogólnej prezentacji załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.

Building a better working world

4. Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:
   - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy na dzień 30 czerwca 2015 roku;
   - sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE;
   - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych.
5. Okres porównawczy za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2014 roku prezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów nie był przedmiotem naszego badania.

w imieniu
Ernst & Young Audyt Polska spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident

Łukasz Wojciechowski
Biegły rewident nr 12273

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Warszawa, dnia 27 października 2015 roku

Grupa Kapitalowa i2 Development S.A.
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONE DNIA
30 CZERWCA 2015 ROKU
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

SKONSOLIDOWANE Sprawozdanie z całkowitych dochodów 6
SKONSOLIDOWANY Bilans 7
SKONSOLIDOWANY Rachunek przepływów pieniężnych 8
SKONSOLIDOWANE Zestawienie zmian w kapitale własnym 10
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające 11
1. Informacje ogólne 11
2. Skład Grupy 12
3. Skład Zarządu jednostki dominującej 13
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach 13
5.1. Profesjonalny osąd 13
5.2. Niepewność szacunków i założeń 14
6. Zmiana szacunków 15
7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego 15
7.1. Oświadczenie o zgodności 15
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych 17
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie 17
9. Istotne zasady rachunkowości 19
9.1. Zasady konsolidacji 19
9.2. Połączenia jednostek 19
9.3. Wycena do wartości godziwej 20
9.4. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej 20
9.5. Rzeczowe aktywa trwałe 21
9.5.1 Nieruchomości inwestycyjne 21
9.5.2. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży 22
9.6. Aktywa niematerialne 22
9.7. Wartość firmy 23
9.8. Leasing 23
9.9. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych 24
9.10. Koszty finansowania zewnętrznego 24
9.11. Aktywa finansowe 24
9.12. Utrata wartości aktywów finansowych 26
9.12.1. Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu 26
9.12.2. Aktywa finansowe wykazywane według kosztu 26
9.12.3. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 27
9.13. Zapasy 27

9.14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności 27
9.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych 27
9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne 27
9.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania 28
9.18. Rezerwy 28
9.19. Świadczenia pracownicze 29
9.20. Przychody 29
9.20.1. Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych 29
9.20.2 Umowy o usługi budowlane 29
9.20.3. Sprzedaż towarów i produktów 30
9.20.4. Świadczenie usług 30
9.20.5. Odsetki 30
9.20.6. Dywidendy 30
9.21. Podatki 30
9.21.1. Podatek bieżący 30
9.21.2. Podatek odroczony 30
9.21.3 Podatek od towarów i usług 31
9.22. Zysk netto na akcję 31
10. Segmenty operacyjne 32
11. Przychody i koszty 33
11.1. Przychody ze sprzedaży 33
11.2. Umowy o usługę budowlaną 34
11.3. Koszty świadczeń pracowniczych 34
11.4. Pozostałe przychody operacyjne 35
11.5. Pozostałe koszty operacyjne 35
11.6. Przychody finansowe 35
11.7. Koszty finansowe 35
12. Podatek dochodowy 36
12.1. Obciążenie podatkowe 36
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej 36
12.3. Odroczony podatek dochodowy 37
13. Zysk przypadający na jedną akcję 38
14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty 38
15. Rzeczowe aktywa trwałe 39
16. Wartość firmy 40
17. Aktywa niematerialne 41
18. Połączenia jednostek 42

19.Nieruchomości inwestycyjne 43
20.Leasing 45
21.Zapasy 46
22.Pozostałe aktywa 48
22.1. Pozostałe aktywa finansowe 48
22.2. Pozostałe aktywa niefinansowe 48
23.Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności 49
24.Środki pieniężne i ich ekwiwalenty 49
25.Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe 50
25.1. Kapitał podstawowy 50
25.2. Wartość nominalna akcji 50
25.2.1 Prawa akcjonariuszy 50
25.2.2. Akcjonariusze o znaczącym udziale 50
26.Kapitał zapasowy 50
26.1. Niepodzielony zysk (strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy 50
27.Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki 51
28.Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania 51
28.1. Długoterminowe pozostałe zobowiązania niefinansowe 51
28.2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe niefinansowe 52
28.3. Pozostałe zobowiązania finansowe 53
28.4. Przychody przyszłych okresów 53
29.Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych 53
30.Zobowiązania inwestycyjne 54
31.Zobowiązania warunkowe 54
31.1. Sprawy sądowe 54
31.2. Rozliczenia podatkowe 57
32.Informacje o podmiotach powiązanych 58
32.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi 61
32.2. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu 61
32.3. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu 61
32.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy 61
32.4.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy 61

33. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych 61
34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym 62
34.1. Ryzyko stopy procentowej 62
34.2. Ryzyko walutowe 62
34.3. Ryzyko kredytowe 63
34.4. Ryzyko związane z płynnością 63
35. Instrumenty finansowe 64
35.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych 64
35.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych 65
35.3. Ryzyko stopy procentowej 67
36. Zarządzanie kapitałem 67
37. Struktura zatrudnienia 69
38. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym 69

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku

	Nota	*okres zakończony 30 czerwca 2015*	*okres zakończony 30 czerwca 2014* (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	11.1.	32 382 419,97	17 385 402,96
Pozostałe przychody operacyjne	11.4.	200 183,82	103 482,21
Amortyzacja		141 125,65	33 912,94
Zużycie surowców i materiałów		7 430 959,54	7 597 737,07
Usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych		22 531 829,10	13 055 346,35
Pozostałe usługi		690 463,76	356 147,38
Koszty świadczeń pracowniczych	11.3	1 435 514,95	60 096,69
Podatki i opłaty		180 415,83	3 057,81
Pozostałe koszty rodzajowe		156 870,00	67 380,93
Pozostałe koszty operacyjne	11.5	146 975,42	715,83
Zmiana stanu produktów		6 261 922,01	-1 725 078,30
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		**-6 393 472,47**	**-1 960 431,53**
Przychody finansowe	11.6.	52 312,32	1 733,87
Koszty finansowe	11.7.	1 115 935,59	29 833,61
Zysk/(strata) brutto		**-7 457 095,74**	**-1 988 531,27**
Podatek dochodowy	12.1.	-112 973,00	-366 655,74
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	13.	**-7 344 122,74**	**-1 621 875,53**
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy		**-7 344 122,74**	**-1 621 875,53**
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK		**-7 344 122,74**	**-1 621 875,53**

	Nota.	*okres zakończony 30 czerwca 2015*	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Zysk/(strata) na jedną akcję:	13		
- podstawowy z zysku za rok przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		-0,39	-0,09
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za rok przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		-0,39	-0,09
- rozwodniony z zysku za rok przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		-0,39	-0,09
- rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej za rok przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		-0,39	-0,09

SKONSOLIDOWANY BILANS
na dzień 30 czerwca 2015 roku

	Nota	*30 czerwca 2015*	*31 grudnia 2014*
AKTYWA			
Aktywa trwałe		**76 715 820,94**	**5 352 730,82**
Rzeczowe aktywa trwałe	15	1 391 230,78	322 207,23
Aktywa niematerialne	17	177 265,72	113 718,69
Wartość firmy	16,17	50 558 112,05	4 069,90
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	22.1	378 960,39	4 492 000,00
Nieruchomości inwestycyjne	19	23 321 000,00	0,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	14.3	889 252,00	420 735,00
Aktywa obrotowe		**243 252 409,60**	**12 968 709,46**
Zapasy	21	220 699 686,44	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23	2 537 402,06	6 491 147,99
Należności z tytułu podatku dochodowego		157 945,00	145 317,00
Pozostałe aktywa finansowe	22.1	10 187 916,63	13 450,95
Pozostałe aktywa niefinansowe	22.2	5 114 399,43	3 304 984,43
Kwoty należne od zamawiających z tytułu kontraktów długoterminowych	11.2	2 617 109,96	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	1 937 950,08	3 013 809,09
SUMA AKTYWÓW		**319 968 230,54**	**18 321 440,28**
PASYWA			
Kapitał własny		**178 113 328,16**	**-148 549,10**
Kapitał podstawowy	25.1	186 011 000,00	405 000,00
Kapitał zapasowy	26	422,58	422,58
Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)		-7 898 094,42	-553 971,68
Zobowiązania długoterminowe		**108 831 907,24**	**3 487 533,26**
Oprocentowane kredyty i pożyczki	27	68 749 461,22	3 307 008,97
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	28.1	998 485,96	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	28.3	10 000 000,00	0,00
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	345 760,08	174 546,29
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	28 738 199,98	5 978,00
Zobowiązania krótkoterminowe		**33 022 995,14**	**14 982 456,12**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28.2	11 915 887,47	7 125 553,71
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	27	6 347 566,98	5 996 300,05
Pozostałe zobowiązania finansowe	28.3	526 714,41	159 812,29
Przychody przyszłych okresów	28.4	12 911 437,69	0,00
Kwoty należne zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	11.2	1 321 388,59	1 700 790,07
Zobowiązania razem		141 854 902,38	18 469 989,38
SUMA PASYWÓW		**319 968 230,54**	**18 321 440,28**

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku

	Nota	*okres zakończony 30 czerwca 2015*	*okres zakończony 30 czerwca 2014* (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		-7 457 095,74	-1 988 531,27
Korekty o pozycje:		10 222 671,66	-2 450 051,18
Amortyzacja		141 .25,65	33 912,94
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		1 046 248,56	29 816,76
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej		0,00	0,00
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności	28	11 157 068,96	-3 608 492,01
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	28	4 216 100,82	-1 879 098,17
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	28	-6 407 748,01	2 935 163,17
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw	28	-31 830,28	-59 753,87
Zmiana stanu kwot należnych od zamawiających z tytułu kontraktów długoterminowych		-2 617 109,96	0,00
Zmiana stanu kwot należnych zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych		-379 401,48	0,00
Podatek dochodowy zapłacony		-164 968,00	98 406,00
Pozostałe	28	3 263 185,40	0,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		2 765 575,92	-461 519,91
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		0,00	0,00
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-60 358,95	-63 425,12
Nabycie jednostek zależnych		2 146 563,88	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych		-1 250,00	0,00
Dywidendy otrzymane		0,00	0,00
Odsetki otrzymane		1 035 681,63	0,00
Spłata udzielonych pożyczek		439 041,30	0,00
Udzielenie pożyczek		-1 183 000,00	-560 000,00
Pozostałe		0,00	0,00
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		2 376 677,86	-623 425,12

	Nota	*Okres zakończony 30 czerwca 2015*	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji/ udziałów		0,00	400 000,00
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		-198 732,01	0,00
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów		10 163 782,35	7 765 000,00
Spłata pożyczek/ kredytów		-14 507 444,99	-5 360 000,00
Dywidendy wypłacone		0,00	0,00
Odsetki zapłacone		-1 674 570,04	-23 034,73
Pozostałe		0,00	0,00
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-6 216 964,69	2 781 965,27
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-1 074 710,91	-29 160,93
Różnice kursowe netto		0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu		3 012 660,99	241 928,61
Środki pieniężne na koniec okresu		1 937 950,08	212 767,68

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku

	Kapitał podstawowy	*Kapitał zapasowy*	*Zyski zatrzymane/ niepokryte straty*	*Razem*
Na dzień 1 stycznia 2015 roku	**405 000,00**	**422,58**	**-553 971,68**	**-148 549,10**
Strata netto za okres	0,00	0,00	-7 344 122,74	-7 344 122,74
Całkowity dochód za okres	**0,00**	**0,00**	**-7 344 122,74**	**-7 344 122,74**
Emisja akcji	185 606 000,00	0,00	**0,00**	185 606 000,00
Koszt emisji akcji	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 czerwca 2015 roku	**186 011 000,00**	**422,58**	**-7 898 094,42**	**178 113 328,16**
Na dzień 1 stycznia 2014 roku	5 000,00	422,58	-480 009,38	-474 586,80
Zysk netto za okres	0,00	0,00	-1 621 875,53	-1 621 875,53
Całkowity dochód za okres	**0,00**	**0,00**	**-1 621 875,53**	**-1 621 875,53**
Emisja akcji	400 000,00	0,00	0,00	400 000,00
Na dzień 30 czerwca 2014 roku	**405 000,00**	**422,58**	**-2 101 884,91**	**-1 696 462,33**

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 69 stanowią jego integralną część.

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). Spółka i2 Development S.A. założona została w 2012 roku jako Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka z ograniczona odpowiedzialnością. W 2014 roku zmieniono formę prawną ze spółki z o.o. na Spółkę Akcyjną. W roku 2015 Spółka zmieniła nazwę na i2 Development Spółka Akcyjna. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000520460.

Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 022010257.

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

i2 Development tworzy grupę kapitałową, której przedmiotem działalności 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 oraz specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi. Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi architektoniczne, księgowe, obsługi sprzedaży, administracyjne i biurowe.

Podmiotem dominującym spółki i2 Development S.A. oraz całej grupy są spółki Acico Investment Ltd kontrolowane przez Pana Marcina Misztala oraz Galtoco Investments Ltd kontrolowane przez Pana Andrzeja Kowalskiego.

Akcjonariusze o znaczącym udziale:

	27-10-2015	30-06-2015	31-12-2014
Marcin Misztal			
udział w kapitale		45,29 %	50,00 %
udział w głosach		45,29 %	50,00 %
Acico Investments Ltd			
udział w kapitale	50,00 %	4,71 %	
udział w głosach	50,00 %	4,71 %	
Galtoco Investments Ltd			
udział w kapitale	50,00 %	50,00 %	50,00 %
udział w głosach	50,00 %	50,00 %	50,00 %

2. Skład Grupy

W skład Grupy wchodzi i2 Development S.A. oraz następujące spółki zależne:

Jednostka	*Siedziba*	*Zakres działalności*	*Procentowy udział Grupy w kapitale*	
			30 czerwca 2015	*31 grudnia 2014*
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	Usługi budowlane	100%	100%
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	Usługi architektoniczne	100%	100%
Concept Sp. z o.o.	Wrocław	Usługi architektoniczne	100%	100%
i2 Grupa Sp. z o.o.	Wrocław	usługi administracyjne, prawne, biurowe	100%	0%
i2 Development Sp. z o.o.*	Wrocław	usługi obsługi sprzedaży	100%	0%
i2 Finanse Sp. z o.o.*	Wrocław	usługi księgowe, kadrowo-płacowe	100%	0%
i2 Development Sp. z o.o. P2 SKA*	Wrocław		100%	0%
i2 Development Sp. z o.o. P3 SKA*	Wrocław		100%	0%
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.*	Wrocław	usługi deweloperskie	100%	0%
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k.*	Wrocław	usługi deweloperskie	100%	0%
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.*	Wrocław	usługi deweloperskie	100%	0%
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k.*	Wrocław	usługi deweloperskie	100%	0%
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.*	Wrocław	usługi deweloperskie	100%	0%
i2 Developmeot Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.*	Wrocław	usługi deweloperskie	100%	0%
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.*	Wrocław	usługi deweloperskie	100%	0%
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.*	Wrocław	usługi deweloperskie	100%	0%
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 Sp.k.*	Wrocław	usługi deweloperskie	100%	0%
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k.*	Wrocław	usługi deweloperskie	100%	0%
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.*	Wrocław	usługi deweloperskie	100%	0%

**udziały posiadane pośrednio przez i2 Grupa sp. z o.o.*

Na dzień 30 czerwca 2015 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

W ciągu okresu sprawozdawczego miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

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

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

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

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2015 roku wchodzili:

- 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 Kolaczek – Prezes Zarządu

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu jednostki dominującej nie uległ zmianie.

4. Skład Rady Nadzorczej

Do dnia 20 kwietnia 2015 w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

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

Od dnia 20 kwietnia 2015 do dnia 29 czerwca 2015 w skład Rady Nadzorczej wchodzili.

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

Od dnia 29 czerwca 2015 w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2015 zostało zatwierdzone w dniu 27 października 2015.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania

i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

Połączenia przedsięwzięć pod wspólną kontrolą

Objęcie kontroli przez i2 Development S.A. nad Grupą Kapitałową i2 Grupa Sp. z o.o. stanowi transakcję połączenia przedsięwzięć pod wspólną kontrolą.

MSSF nie zawierają szczegółowych uregulowań dla traktowania transakcji nabycia przedsięwzięć pod wspólną kontrolą - są one wyłączone z zakresu MSSF 3 „Połączenia jednostek" („MSSF 3") i nie są uregulowane w innych standardach.

W takiej sytuacji, zgodnie z MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów", jednostka przejmująca powinna określić politykę rachunkowości, która zapewni jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i wyników jednostki.

Zarząd i2 Development S.A. podjął decyzję o rozliczeniu objęcia kontroli przy zastosowaniu metody przejęcia określonej przepisami MSSF 3.

W ramach rozliczenia objęcia kontroli nad i2 Grupą, spółka i2 Development S.A. została zidentyfikowana jako jednostka przejmująca, ponieważ i2 Development S.A. posiadała relacje ze wszystkimi przejmowanymi jednostkami. Zgodnie z planami Zarządu i2 Development S.A. stała się spółką holdingową dominującą nad innymi spółkami z Grupy odpowiedzialną za podejmowanie kluczowych decyzji dla dalszego rozwoju grupy. Spółka i2 Development posiada w swoich zasobach odpowiednie kadry odpowiedzialne za zarządzanie całą grupą.

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

5.2. Niepewność szacunków i założeń

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. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

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.

Ujmowanie przychodów

Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac na podstawie otrzymanych faktur kosztowych do całości usług do wykonania.

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje aktualizacji szacunków budżetowanych całkowitych przychodów oraz kosztów z tytułu realizowanych projektów. Przewidywana całkowita strata na kontrakcie ujmowana jest jako koszty okresu, w którym została rozpoznana, zgodnie z MSR 11.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje analizy możliwej do uzyskania ceny netto. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (lokali mieszkalnych w trakcie budowy) przeprowadza się porównując wartość księgową netto produkcji w toku powiększoną o oczekiwane koszty ukończenia budowy lokali z aktualnymi rynkowymi cenami sprzedaży ukończonych lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. W przypadku gruntów analizę przeprowadza się na podstawie wycen zewnętrznych i wewnętrznych sporządzonych dla tych gruntów lub poprzez porównanie ich wartości księgowych netto do cen sprzedaży gruntów w danej okolicy lub poprzez porównanie wartości gruntu powiększonego o oczekiwane koszty budowy z oczekiwanymi cenami sprzedaży gotowych mieszkań w danej okolicy.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków. Na podstawie najlepszej dostępnej wiedzy Zarządu okres użyteczności ekonomicznej znaku towarowego został oszacowany na okres 5 lat.

Utrata wartości firmy

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła testy z tytułu utraty wartości dla segmentów zawierających wartość firmy. Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości firmy. Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego należy wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 16. Wzrost zastosowanej stopy dyskontowej o 1p.p. nie spowodowałby rozpoznania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości. Spadek założeń dotyczących stóp wzrostu oczekiwanych przepływów pieniężnych w okresie do 5 lat od daty bilansowej o 1p.p. nie spowodowałby rozpoznania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości. Spadek założeń dotyczących długoterminowej średniej stopy wzrostu o 1 p.p. nie spowodowałaby rozpoznania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości.

6. Zmiana szacunków

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie miały miejsca istotne zmiany szacunków, wpływające na wartości wykazane w tym sprawozdaniu finansowym.

7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w PLN.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy i2 Development zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") w kształcie zatwierdzonym przez UE.

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

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2015 roku:

- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* i MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe*

Standard MSSF 10 zastępuje część poprzedniego standardu MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe" w zakresie skonsolidowanych sprawozdań finansowych i wprowadza nową definicję kontroli. MSSF 10 może powodować zmiany w obrębie konsolidowanej grupy w zakresie możliwości konsolidacji jednostek, które do tej pory podlegały konsolidacji lub odwrotnie. Nie wprowadza zmian w zakresie procedur konsolidacyjnych i metod rozliczeń transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne* i MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia*

MSSF 11 obejmuje temat wspólnych ustaleń umownych. Wprowadza dwie kategorie wspólnych ustaleń umownych; wspólne działania i wspólne przedsięwzięcia oraz odpowiednie dla nich metody wyceny.

Zastosowanie standardu może skutkować zmianą metody wyceny dla wspólnych ustaleń umownych (np. przedsięwzięcia wcześniej klasyfikowane jako wspólnie kontrolowane jednostki i wyceniane metodą proporcjonalną, mogą być obecnie zaklasyfikowane, jako wspólne przedsięwzięcia, a tym samym wyceniane metodą praw własności).
MSR 28 został zmieniony i zawiera wytyczne dla stosowania metody praw własności dla wspólnych przedsięwzięć.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach*

Standard MSSF 12 zawiera szereg ujawnień w zakresie zaangażowania jednostki w podmioty zależne, stowarzyszone czy wspólne przedsięwzięcia. Zastosowanie standardu może skutkować szerszymi ujawnieniami w sprawozdaniu finansowym, m.in.:

- kluczowych informacji finansowych, w tym ryzyka związanych z przedsięwzięciami Grupy
- ujawnienie udziału w niekonsolidowanych jednostkach specjalnych i ryzyka związane z takimi przedsięwzięciami,
- informacji o każdym przedsięwzięciu, w którym istnieją istotne udziały niekontrolujące
- ujawnienie istotnego osądu i założeń przyjętych przy klasyfikacji poszczególnych przedsięwzięć, jako jednostki zależne, współzależne czy stowarzyszone.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- *Jednostki inwestycyjne* - zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27

Zmiany wprowadzają pojęcie jednostek inwestycyjnych, które zwolniono z obowiązku konsolidacji jednostek zależnych, a które po zmianach dokonują wyceny swoich jednostek zależnych w wartości godziwej przez zysk lub stratę.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- *Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - zmiany* do MSR 32

Zmiany wprowadzone do MSR 32 doprecyzowują pojęcie i konsekwencje ważnego tytułu prawnego do kompensaty składnika aktywów finansowych i zobowiązania finansowego oraz doprecyzowuje kryteria kompensowania dla systemów rozliczeń brutto (takich jak izby rozliczeniowe).

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- *Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych* - zmiany do MSR 36

Zmiany te usunęły niezamierzone konsekwencje MSSF 13 dotyczące ujawnień wymaganych zgodnie z MSR 36. Ponadto, zmiany te wprowadzają dodatkowe ujawnienia wartości odzyskiwalnej dla aktywów lub ośrodków wypracowujących środki pieniężne (CGU), dla których została rozpoznana lub odwrócona utrata wartości w danym okresie, gdy wartość użytkowa odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- *Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń* - zmiany do MSR 39)

Zmiany do MSR 39 dotyczą stosowania rachunkowości zabezpieczeń po odnowieniu (nowacji) instrumentów pochodnych i zwalniają z konieczności zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń, gdy nowacja spełnia określone kryteria, określone w MSR 39.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

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

KIMSF 21 *Opłaty publiczne*

Interpretacja wyjaśnia, że jednostka ujmuje zobowiązanie z tytułu opłaty publicznej w momencie, gdy nastąpi zdarzenie obligujące, czyli działanie, które wywołuje konieczność uiszczenia opłaty zgodnie z przepisami. W przypadku opłat należnych po przekroczeniu minimalnego progu, jednostka nie rozpoznaje zobowiązania do momentu, gdy zostanie osiągnięty ten próg. KIMSF 21 stosowany jest retrospektywnie. Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie *w świetle przepisów Unii Europejskiej.*

Jednostka dominująca oraz jej jednostki zależne prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa") z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości"). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zostały przedstawione w PLN, które są również walutą funkcjonalną jednostki dominującej. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej. Walutą funkcjonalną wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy jest złoty polski.

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

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,

- Zmiany do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012* (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszego standardu - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSSF 11 *Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności* (opublikowano dnia 6 maja 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 *Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji* (opublikowano dnia 12 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: rośliny produkcyjne* (opublikowano dnia 30 czerwca 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 27 *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, przy czym termin ten został wstępnie odroczony przez RMSR– nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014* (opublikowano dnia 25 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 *Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 1 *Ujawnienia* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości.

9. Istotne zasady rachunkowości

9.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe i2 Development S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF – sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy gdy:

• posiada władzę nad danym podmiotem,

• podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,

• ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy spółka posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Spółką analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

• wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych

przez innych udziałowców;

• potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony;

• prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także

• dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momentach podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

9.2. Połączenia jednostek

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych znajdujących się pod wspólną są wyłączone z zakresu MSSF 3 i nie są uregulowane w innych standardach. W takiej sytuacji, zgodnie z MSR 8 *„Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów"*, jednostka przejmująca powinna określić politykę rachunkowości, która zapewni jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i wyników jednostki. Grupa przyjęła metodę przejęcia dla rozliczenia transakcji połączenia jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą, o której mowa w MSSF 3. W przypadku takich połączeń jedna z łączących się jednostek jest identyfikowana jako jednostka przejmująca. W dniu przejęcia jednostka przejmująca ujmuje, osobno od wartości firmy, możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa, przejęte zobowiązania oraz udziały niedające kontroli w

jednostce przejmowanej. Jednostka przejmująca wycenia możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i przejęte zobowiązania w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia.

9.3. Wycena do wartości godziwej

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Grupa ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość).

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

9.4. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niz PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrazone w walutach innych niż PLN 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 lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrazonego 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. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej (czyli odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub w zysku lub stracie w zależności od tego gdzie ujmowana jest zmiana wartości godziwej).

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	30 czerwca 2015	*31 grudnia 2014*	*30 czerwca 2014*
USD	3,7645	3,5072	3,0473
EUR	4,1944	4,2623	4,1609

9.5. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

Cena nabycia rzeczowych aktywów trwałych przekazanych przez klientów jest ustalana w wysokości ich wartości godziwej na dzień objęcia kontroli.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	*Okres*
Maszyny i urządzenia techniczne	3 lata
Środki transportu	5 lat
Komputery	3 lata
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10 lat

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

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

9.5.1. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczony.

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

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela -

Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w zysku lub stracie.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

9.5.2. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe i ich grupy do sprzedaży uznaje się za przeznaczone do sprzedaży, w sytuacji gdy ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko, kiedy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa spółki do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu dokonania klasyfikacji. Aktywa trwałe sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości:

wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

Jeśli Grupa chce dokonać transakcji zbycia, w wyniku której utraciłaby kontrolę nad swoją jednostką zależną, wszystkie aktywa i zobowiązania tej jednostki zależnej są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży niezależnie od tego, czy Grupa zachowa udziały niedające kontroli po tej transakcji.

Jeżeli Grupa jest zobowiązana do realizacji planu sprzedaży, polegającego na sprzedaży inwestycji we wspólne przedsięwzięcie lub jednostkę stowarzyszoną lub części takiej inwestycji, inwestycję lub jej część przeznaczoną do sprzedaży klasyfikuje się jako przeznaczoną do sprzedaży po spełnieniu w/w kryteriów, a Grupa zaprzestaje stosowania metody praw własności do rozliczania części inwestycji sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży. Pozostała część inwestycji w jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie, niesklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży, nadal jest rozliczana metodą praw własności. Grupa zaprzestaje stosowania metody praw własności w chwili zbycia, jeżeli transakcja zbycia powoduje utratę znaczącego wpływu na jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie.

Po dokonaniu transakcji sprzedaży Grupa rozlicza zachowane udziały zgodnie z MSR 39, chyba że udziały te umożliwiają dalszą klasyfikację tego podmiotu jako jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia; w takim przypadku Grupa nadal stosuje metodę praw własności.

9.6. Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia aktywów niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, aktywa niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na aktywa niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania aktywów niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Aktywa niematerialne o określonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika aktywów niematerialnych.

Aktywa niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane testowi na utratę wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

9.7. Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej kwotę nadwyżki

- sumy:
  - przekazanej zapłaty,
  - kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz
  - w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej.
- nad wartością godziwą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

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

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

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

9.8. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

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

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

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

Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

9.9. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywow lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywow, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

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

9.10. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych, aktywów niematerialnych i wyrobów gotowych – ujmowane podczas realizacji przedsięwzięcia developerskiego do momentu jego zakończenia. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki wyliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu finansowego oraz różnice kursowe powstaje w związku z finansowaniem zewnętrznym do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

9.11. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie.

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to notowane na aktywnym rynku aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
- spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

a) jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:

- nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie,
- instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,

b) został zgodnie z MSR 39 wyznaczony do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako przychody (korzystne zmiany netto wartości godziwej) lub koszty (niekorzystne zmiany netto wartości godziwej) finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub jest rzeczą oczywistą bez przeprowadzania lub po pobieżnej analizie, że gdyby podobny hybrydowy instrument byłby najpierw rozważany, to oddzielenie wbudowanego instrumentu pochodnego byłoby zabronione. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność w zakresie ujmowania lub wyceny (niedopasowanie księgowe); lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 30 czerwca 2015 roku żadne aktywa finansowe nie zostały wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (także na dzień 30 czerwca 2014 roku).

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, ujmuje się w innych całkowitych dochodach. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości ujmuje się jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej,

w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

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

W sytuacji, gdy Grupa:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie

składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto

Porozumienie ramowe opisane w MSR 32.50 nie stanowi podstawy do kompensaty, jeżeli nie zostaną spełnione obydwa kryteria opisane powyżej.

9.12. Utrata wartości aktywów finansowych

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

9.12.1. Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio. Kwotę straty ujmuje się w zysku lub stracie.

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

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

9.12.2. Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

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

9.12.3. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

9.13. Zapasy

W pozycji zapasy wykazywane są nakłady poniesione, dotyczące niesprzedanych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Koszty takie obejmują prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowami lokali mieszkalnych, skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Zapasy ujmowane są początkowo według kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu zapasy są wykazywane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

9.14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

9.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

9.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 30 czerwca 2015 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowanie do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (na dzień 31 grudnia 2014 roku: zero).

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

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

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

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

9.18. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

9.19. Świadczenia pracownicze

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Pracownikom nie przysługują nagrody jubileuszowe.. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od średniego wynagrodzenia pracownika. Ze względu na młody zespół pracowników Grupa nie tworzy rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych.

9.20. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

9.20.1. Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są dopiero w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w rozsądny sposób.

Określenie momentu przejścia ryzyka na klienta determinuje moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

Przejście ryzyka na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych następuje po spełnieniu następujących warunków:

(i) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;

(ii) wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;

(iii) odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;

(iv) podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Zgodnie z polityką spółki za taki moment uznaje się dzień podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu.

Koszty związane z lokalami, które już zostały sprzedane i których poniesienie jest wymagane w okresach następujących po momencie rozpoznania sprzedaży (w tym koszty usunięcia usterek i koszty wykończenia powierzchni wspólnych), są szacowane i ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym nastąpiła sprzedaż danego lokalu.

9.20.2. Umowy o usługi budowlane

Umowa o usługę budowlaną jest to umowa, której przedmiotem jest budowa składnika aktywów lub zespołu aktywów, które są ze sobą ściśle powiązane lub wzajemnie zależne pod względem projektowym, technologicznym lub ze względu na ich funkcję użytkową czy ostateczne przeznaczenie lub sposób użytkowania.

Jeżeli można wiarygodnie oszacować wynik umowy o usługę budowlaną, przychody i koszty związane z umową o usługę budowlaną ujmowane są jako przychody i koszty odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji umowy na koniec okresu sprawozdawczego.

Stopień zaawansowania realizacji umowy określany jest poprzez ustalenie udziału kosztów umowy, poniesionych z tytułu wykonanych do dnia wyceny prac, w szacowanych łącznych kosztach umowy.

Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku umowy, to:

a) przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania; oraz

b) koszty umowy ujmuje się jako koszt tego okresu, w którym zostały poniesione.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty umowy przekroczą łączne przychody z tytułu umowy, przewidywaną stratę ujmuje się bezzwłocznie jako koszt.

Kwota brutto należna od zamawiających z tytułu prac wynikających z umowy ujmowana jest w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa a kwota brutto należna zamawiającym z tytułu prac wynikających z umowy – jako zobowiązania.

Jeżeli suma kosztów umownych poniesionych na dany dzień i ujętych zysków pomniejszonych o ujęte straty przekracza wartość zafakturowaną, nadwyżkę wykazuje się w skonsolidowanym bilansie jako aktywa w pozycji Kwoty brutto należne od zamawiających. Jeżeli wartość kosztów zafakturowanych na dany dzień przekracza sumę kosztów umownych poniesionych na dany dzień i ujętych zysków pomniejszonych o ujęte straty, nadwyżkę wykazuje się w skonsolidowanym bilansie jako zobowiązanie w pozycji Kwoty brutto należne zamawiającym.

Kwoty otrzymane przed wykonaniem prac, których dotyczą, ujmuje się w skonsolidowanym bilansie w zobowiązaniach, jako otrzymane zaliczki. Kwoty zafakturowane z tytułu zrealizowanych prac, ale niezapłacone jeszcze przez klientów, ujmuje się w skonsolidowanym bilansie w należnościach z tytułu dostaw i usług.

9.20.3. Sprzedaż towarów i produktów

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

9.20.4. Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji.

Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych do szacowanych kosztów niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Grupa spodziewa się odzyskać.

9.20.5. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

9.20.6. Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

9.21. Podatki

9.21.1. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

9.21.2. Podatek odroczony

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

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

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

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

9.21.3. Podatek od towarów i usług

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

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

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

9.22. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

10. Segmenty operacyjne

Grupa kapitałowa prowadzi działalność w ramach dwóch segmentów: budowa nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych (działalność budowlana) oraz działalność deweloperska. Zarząd Grupy analizuje dane finansowe w układzie, w jakim zostały zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej, które w pewnym zakresie, jak wyjaśniono w tabeli poniżej, są mierzone inaczej niż zysk lub strata na działalności operacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Finansowanie Grupy (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Żaden z segmentów operacyjnych Grupy nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia powyższych sprawozdawczych segmentów operacyjnych.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi.

okres zakończony 30 czerwca 2015	*Segment działalność budowlana*	*Segment działalność deweloperska*	*Segment działalność nieprzypisana*	*Razem*	*Wyłączenia*	*Działalność ogółem*
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	23 338 276,07	8 113 721,98	930 421,92	32 382 419,97	0,00	32 382 419,97
Sprzedaż między segmentami	7 540 631,22	0,00	925 146,64	8 465 777,86	-8 465 777,86	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	149 533,87	33 674,95	26 097,73	209 306,55	-9 122,92	200 183,63
Przychody segmentu ogółem	**31 028 441,16**	**8 147 396,93**	**1 881 666,29**	**41 057 504,38**	**-8 474 900,78**	**32 582 603,60**
Amortyzacja	17 839,00	388,50	122 898,15	141 125,65	0,00	141 125,65
Pozostałe koszty rodzajowe	29 964 184,34	5 820 548,23	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	-4 929 358,27	-1 332 563,74	-6 261 922,01
Pozostałe koszty operacyjne	92 845,67	53 544,00	585,75	146 975,42	0,00	146 975,42
Zysk/ (strata) segmentu	**-806 771,27**	**-896 098,65**	**-1 331 570,26**	**-3 034 440,18**	**-3 359 032,29**	**-6 393 472,47**
Zobowiązania						
Zobowiązania segmentu	16 422 015,25	124 387 171,37	84 577 397,51	225 386 584,13	-112 269 881,73	113 116 702,40
Aktywa						
Aktywa segmentu	20 110 865,96	325 110 390,27	282 487 785,16	627 709 041,39	-307 740 810,85	319 968 230,54

W okresie obrotowym nie wystąpiła działalność zaniechana. W poprzednim okresie sprawozdawczym Grupa prowadziła działalność jedynie w ramach segmentu działalności budowlanej.

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia i2 Grupa została przypisana do segmentu działalności deweloperskiej.

11. Przychody i koszty

11.1. Przychody ze sprzedaży

Struktura rzeczowa	*okres zakończony 30 czerwca 2015*	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Przychody z umów o usługi budowlane	23 338 276,07	17 385 402,96
Przychody z usług developerskich	8 113 721,98	0,00
Pozostałe przychody ze sprzedaży	930 421,92	0,00
Przychody ze sprzedaży ogółem	32 382 419,97	17 385 402,96

Informacje geograficzne

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku Grupa osiągała przychody ze sprzedaży zagranicznej – świadczyła usługi doradcze na rzecz jednostki powiązanej Acico Investments Ltd. Wartość usług za okres sprawozdawczy wynosi 84 tys złotych. W okresie porównywalnym sprzedaż zagraniczna nie wystąpiła

Informacje dotyczące głównych klientów:

Poniżej zostali przedstawieni znaczący odbiorcy, którzy przekroczyli 10% ogółu przychodów.

Udział znaczących odbiorców w przychodach Grupy w poszczególnych okresach obrotowych:

	okres zakończony 30 czerwca 2015	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak Sp.k.	13,11 %	28,60 %
i2 Development Sp. z o.o. Dubois Sp.k.	12,08 %	11,47 %
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak II Sp.k.	11,44 %	0,00 %
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.	0,00 %	11,89 %
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	0,00 %	13,65 %

11.2. Umowy o usługę budowlaną

	okres zakończony 30 czerwca 2015	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Przychody z umów o usługi budowlane rozpoznane w okresie	23 338 276,07	17 385 402,96
Przychody zafakturowane w okresie	20 341 764,63	19 833 096,33
Wycena bilansowa	2 996 511,44	-2 447 693,37
Koszty poniesione w okresie	22 680 528,12	16 430 455,39
Przewidywane straty z tytułu umów rozpoznane w okresie	0,00	0,00
Wynik z tytułu realizacji umów ujęty w okresie	657 747,95	954 947,57

W nocie 11.1 wskazany został udział znaczących odbiorców w przychodach Grupy w poszczególnych okresach obrotowych.

	okres zakończony 30 czerwca 2015	*okres zakończony 30 grudnia 2014*
Kwoty należne zamawiającym z tytułu kontraktów długoterminowych	1 321 388,59	1 700 790,07

	30 czerwca 2015	*31 grudnia 2014*
Kwoty należne od zamawiających z tytułu kontraktów długoterminowych	2 617 109,96	0,00

11.3. Koszty świadczeń pracowniczych

	okres zakończony 30 czerwca 2015	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Wynagrodzenia	1 322 410,11	56 917,40
Koszty ubezpieczeń społecznych	108 654,84	3 179,29
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji	0,00	0,00
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	4 450,00	0,00
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	1 435 514,95	60 096,69

11.4. Pozostałe przychody operacyjne

	okres zakończony 30 czerwca 2015	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Obciążenia podwykonawców na budowach	130 547,60	70 426,05
Inne	69 636,22*	33 056,16
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	**200 183,82**	**103 482,21**

W pozycji „inne" wykazano odszkodowania od ubezpieczycieli w wysokości 32.827,77 zł, przychody z nieruchomości - utrzymanie części wspólnych 28.643,18 zl oraz pozostałe przychody operacyjne 8.165,27 zł.

11.5. Pozostałe koszty operacyjne

	okres zakończony 30 czerwca 2015	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
wartość skradzionych materiałów budowlanych	86 942,08	0,00
koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w trakcie sprzedaży	51 137,68	0,00
Inne	8 895,66	715,83
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	**146 975,42**	**715,83**

11.6. Przychody finansowe

	okres zakończony 30 czerwca 2015	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Przychody z tytułu odsetek bankowych	18 436,28	1 733,87
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i obligacji	33 876,04	0,00
Przychody finansowe ogółem	**52 312,32**	**1 733,87**

11.7. Koszty finansowe

	okres zakończony 30 czerwca 2015	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Odsetki od kredytów bankowych	143 427,32	0,00
Odsetki od pożyczek	950 752,41	29 810,76
Odsetki od leasingu	13 403,10	0,00
Odsetki od innych zobowiązań	8 352,76*	22,85
Koszty finansowe ogółem	**1 115 935,59**	**29 833,61**

*W pozycji „odsetki od innych zobowiązań" wykazano odsetki budżetowe w kwocie 7.516,19 oraz odsetki od zobowiązań z tytułu dostaw i usług w kwocie 836,57 zł.

12. Podatek dochodowy

12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku oraz 30 czerwca 2014 roku przedstawiają się następująco:

	okres zakończony dnia 30 czerwca 2015	okres zakończony dnia 30 czerwca 2014
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	[illegible]	[illegible]
Odroczony podatek dochodowy	0,00	0,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	[illegible]	[illegible]
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	-112 972,99	-366 655,74

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku straty) przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej z podatkiem dochodowym ujętym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za okres zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku oraz 30 czerwca 2014 roku przedstawia się następująco:

	okres zakończony dnia 30 czerwca 2015	okres zakończony dnia 30 czerwca 2014
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	[illegible]	[illegible]
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	[illegible]	[illegible]
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2014: 19%)	[illegible]	[illegible]
Korekta dotycząca bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00	6,00
Koszty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów*	2 700 464,85	11 165,20
Przychody trwale nie będące podstawą do opodatkowania*	[illegible]	0,00
Przychody podatkowe nie stanowiące przychodów księgowych	179 170,00	0,00
Pozostałe	[illegible]	0,00
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 0,72% (2014: 21,43%)	112 972,99	366 655,74
Podatek dochodowy (obciążenie) uznanie w skonsolidowanym zysku lub stracie	112 972,99	366 655,74

(*)Spółki skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy objęte są spółki nie będące podatnikami podatku dochodowego – spółki komandytowe. Komandytariuszem spółek jest spółka [illegible] o przedłużonym roku obrotowym kończącym się do dnia 30 września 2015 roku ze zwolnieniem z podatku dochodowego.

12.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Skonsolidowany bilans			*Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów*	
	30 czerwca 2015	*31 grudnia 2014*	*okres zakończony 30 czerwca 2015*	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	85 412,98	3 422,32	23 391,42	0,00
Wycena aktywów do wartości godziwej	28 461 972,66	0,00	0,00	0,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	106 139,00	0,00	106 139,00	0,00
Naliczone odsetki od pożyczek i obligacji	84 675,34	2 555,68	60 020,15	2 556,00
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	**28 738 199,98**	**5 978,00**	**189 551,00**	**2 556,00**
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	323 150,00	-323 150,00	384 238,79
Niezapłacone faktury	73 824,00	68 122,00	5 701,00	56 888,83
Odsetki naliczone od pożyczek i kredytu	67 435,00	29 387,00	21 181,00	26 438,62
Wynagrodzenia i ZUS	76 990,00	0,00	76 230,00	0,00
Straty podatkowe	670 934,00	0,00	527 662,00	0,00
Odsetki naliczone pozostałe	68,00	76,00	67,00	51,58
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	**889 251,00**	**420 735,00**	**307 691,00**	**467 618,00**
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			**118 140,00**	**465 061,74**
Aktywa/ Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego, w tym:	-27 848 947,98	414 757,00		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	889 252,00	420 735,00		
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	28 738 199,98	5 978,00		

13. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

	okres zakończony 30 czerwca 2015	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	-7 344 122,74	-1 621 875,53
Strata na działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk /(strata) netto	-7 344 122,74	-1 621 875,53
Zysk/(strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	-7 344 122,74	-1 621 875,53

	okres zakończony 30 czerwca 2015	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	18 601 100,00	4 050 000,00
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	0,00	0,00
Umarzalne akcje uprzywilejowane	0,00	0,00
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	18 601 100,00	4 050 000,00

W 2015 roku miało miejsce podwyższenie kapitału poprzez wniesienie aportu, które zostało opisane w nocie 16

Aktem notarialnym z dnia 26 czerwca 2015 podniesiono wartość nominalną akcji z 0,10 złotych na 10 złotych przez co liczba akcji z 1.860.110.000 zmniejszyła się do liczby 18.601.100 sztuk. Zmiana zarejestrowana została w dniu 24 lipca 2015 roku.

14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Grupa nie wypłacała dywidend za 2014 rok poza grupę. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki nie jest w stanie ocenić, czy wystąpią przesłanki do wypłaty dywidendy za rok 2015.

15. Rzeczowe aktywa trwałe

Okres zakończony dnia 30 czerwca 2015	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 roku	13 523,16	121 196,79	219 080,26	0,00	403 680,21
Nabycia	0,00	40 586,91	248 674,63	8 759,00	298 020,54
Nabycie jednostki zależnej	0,00	15 184,36	865 468,11	0,00	880 652,47
Sprzedaż	0,00	90 497,08	0,00	0,00	90 497,08
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2015 roku	13 523,16	136 430,98	1 333 043,00	8 759,00	1 491 756,14
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2015 roku	0,00	61 472,98	0,00	0,00	81 472,98
Odpis amortyzacyjny za okres	693,48	18 099,18	81 815,44	0,00	100 608,10
Sprzedaż	0,00	81 565,72	0,00	0,00	81 565,72
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 30 czerwca 2015 roku	693,48	18 006,44	81 815,44	0,00	100 525,36
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2015 roku	13 523,16	89 683,8	219 080,26	8 759,00	330 966,23
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2015 roku	12 829,68	118 414,54	251 227,56	8 759,00	1 391 230,78

Okres zakończony 30 czerwca 2014	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	2 274,39	0,00	0,00	2 274,39
Nabycia	0,00	60 125,12	0,00	0,00	60 125,12
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2014 roku	0,00	62 399,51	0,00	0,00	62 199,51
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	2 274,39	0,00	0,00	2 274,39
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	30 612,94	0,00	0,00	30 612,94
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 30 czerwca 2014 roku	0,00	32 887,33	0,00	0,00	32 887,33
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2014 roku					
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2014 roku	0,00	29 512,18	0,00	0,00	29 512,18

Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych na dzień 30 czerwca 2015 roku na mocy umów leasingu finansowego wynosi 754 666,27 PLN (na dzień 31 grudnia 2014 roku: 284 274,17 PLN). Na środkach trwałych nie ustanowiono zadnych zabezpieczeń.

16. Wartość firmy

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego ośrodka wypracowującego środki pieniężne („CGU"), które mogą skorzystać z synergii połączenia Za najniższy poziom w Grupie, do którego może zostać przypisana wartość firmy i na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze Grupa uznała segment operacyjny określony zgodnie z wymogami MSSF 8 *Segmenty Operacyjne.*

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

Wartość firmy alokowana do segmentu	30 czerwca 2015
Segment deweloperski	50 554 042,15

Kluczowe założenia wpływające na oszacowanie wartości użytkowej testowanych segmentów to:

- Stabilność rynkowych cen nieruchomości,
- Stabilność rynkowych cen materiałów budowlanych,
- Stabilność rynkowych cen usług budowlanych,
- Prowadzenie inwestycji na wrocławskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w segmencie premium,
- Rozwój segmentu rynku komercyjnego,
- Realizowanie projektów deweloperskich w oparciu o obecnie posiadany bank ziemi oraz nowe grunty.

Test został przeprowadzony w oparciu o bieżącą wartość szacowanych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej. Wyliczeń dokonano na podstawie szczegółowych prognoz na okres 2016-2018 Podstawę do planowanych przepływów pieniężnych stanowi wynik operacyjny w latach 2016-2018 oraz amortyzacja tego okresu. W teście na utratę wartości nie szacowano wartości rezydualnej.

Stopa dyskontowa przyjęta do kalkulacji odzwierciedla średnioważony koszt kapitału przy uwzględnieniu stopy wolnej od ryzyka odpowiadającej rentowności 10 letnich obligacji Skarbu Państwa (2,9%) oraz premii za ryzyko działalności właściwej dla działalności deweloperskiej.

Stopa dyskontowa do kalkulacji wartości użytkowej przyjęta została na poziomie 10% (przed opodatkowaniem).

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

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

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

17. Aktywa niematerialne

Okres zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 roku	4 069,90	0,00	113 718,69	117 788,59
Nabycia	0,00	0,00	52 906,04	52 906,04
Nabycie jednostki zależnej	50 554 042,15	9 499,99	41 658,60	50 605 200,74
Sprzedaż	0,00	0,00	3 300,00	3 300,00
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2015 roku	50 558 112,05	9 499,99	204 983,33	50 772 595,37
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2015 roku	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	500,01	40 017,59	40 517,60
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	3 300,00	3 300,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 30 czerwca 2015 roku	0,00	500,01	36 717,59	37 217,60
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2015 roku	4 069,90	0,00	113 718,69	117 788,59
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2015 roku	50 558 112,05	8 999,98	168 265,74	50 735 377,77

Okres zakończony dnia 30 czerwca 2014	Wartość firmy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	0,00	0,00
Nabycia	0,00	3 300,00*	3 300,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2014 roku	0,00	3 300,00	3 300,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	0,00	0,00
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	3 300,00	3 300,00
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 30 czerwca 2014 roku	0,00	3 300,00	3 300,00
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2014 roku	0,00	0,00	0,00

* Oprogramowanie komputerowe

18. Połączenia jednostek

W dniu 17 oraz 20 kwietnia 2015 roku i2 Development otrzymała aportem od Galtoco Investments Ltd., Acico Investments Ltd. oraz Marcina Misztala udziały o wartości 185.606.000,00 zł. W zamian spółka wyemitowała 1.856.060.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każdy i łącznej wartości godziwej 185.606.000,00 PLN. Różnica pomiędzy rozpoznanymi w bilansie aktywami i zobowiązaniami, wchodzącymi w skład otrzymanego aportu a wartością godziwą wyemitowanych instrumentów kapitałowych wyniosła 50.554.043 złotych i została odniesiona do aktywów do pozycji wartość firmy.

Aport i2 Grupa Sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi rozliczono w dacie transakcji metodą przejęcia, co wiązało się z wyceną wszystkich możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań i2 Grupy do wartości godziwych.. Oznacza to, że m.in. projekty prowadzone przez i2 Grupę Sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi w 2015 roku zostały na dzień nabycia wycenione z uwzględnieniem części wypracowanej marży, a więc wynik na zakończeniu projektów będzie ustalony jako różnica pomiędzy ceną sprzedaży, a wartością tych projektów z dnia nabycia przez Grupę z uwzględnieniem poniesionych nakładów od dnia nabycia.

W ocenie Zarządu nabycie i2 Grupa pozwoli na dywersyfikację działalności i źródeł dochodu oraz realizowanych projektów deweloperskich.

Poniższa tabela przedstawia poszczególne kategorie aktywów i zobowiązań oraz ich wartości godziwe rozpoznane w ramach rozliczenia transakcji.

	Wartość godziwa na dzień nabycia (PLN)
Aktywa trwałe	**29 113 393,33**
Aktywa niematerialne	51 158,59
Rzeczowe aktywa trwałe	880 552,47
Nieruchomości inwestycyjne	23 321 000,00
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	3 811 838,42
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 048 843,85
Aktywa obrotowe	**247 361 437,33**
Zapasy	225 203 609,02
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 739 019,35
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe	16 372 879,31
Pozostałe aktywa niefinansowe	45 929,65
Zobowiązania długoterminowe	**115 504 897,53**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	29 428 785,02
Oprocentowane kredyty i pożyczki	86 076 112,51
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	**25 917 975,29**
wobec jednostek powiązanych	6 874 612,99
wobec pozostałych jednostek	19 043 362,30
Aktywa netto razem	**135 051 957,84**

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług wynosi 5.739 tysięcy PLN. Wartość brutto należności z tytułu dostaw i usług wynikająca z zawartych umów wynosi 5.739 tysięcy PLN. Żadna pozycja należności z

tytułu dostaw i usług nie uległa utracie wartości, przewidujc się, żc możliwe będzie odzyskanie pełnej kwoty wynikającej z umów.

W okresie od daty przejęcia, udział Grupy i2 Grupa w wypracowanym przez Grupę stracie netto wyniósł -2.874 tysięcy PLN. Skonsolidowany niebadany wynik Grupy (zysk) za okres 01.01-19-.04.2015 wyniósł 353.507,24 złote.

W wartości firmy w wysokości 50.554 tysięcy PLN zawierają się pewne aktywa niematcrialne, których nic można wyodrębnić w jednostce przejmowanej ani wycenić w sposób wiarygodny, z uwagi na ich charakter. Wartości ujęte w tej pozycji obejmują efekt synergii uzyskanej po połączeniu, dywersyfikację działalności i źródeł dochodu oraz zwiększenie znaczenia na rynku.

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

Koszty transakcyjne w wysokości 17 tysięcy PLN zostały ujęte jako koszty usług obcych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz jako clement przepływów z działalności operacyjnej w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych.

19. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2015 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie wynoszą 23.321.000,00 złotych.

Wyceny zostały dokonane przez profesjonalnych rzeczoznawców nieruchomości. Wartości rynkowe przedmiotowych nieruchomości zostały oszacowane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną. Podejśccie dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nicruchomości 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.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 czerwca 2015 roku oraz 30 czerwca 2014 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	okres zakończany 30 czerwca 2015	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Na dzień 1 stycznia	0,00	0,00
Przenicsienic nieruchomości inwestycyjnej z zapasów	0,00	0,00
Zwiększcnic związane z nabyciem jednostki zależnej	23 321 000,00	0,00
Poniesionc nakłady inwestycyjne	0,00	0,00
Przeszacowanie do wartości godziwej	0,00	0,00
Na dzień 30 czerwca	23 321 000,00	0,00

W tabeli poniżej zostały przedstawione kwoty przychodów i kosztów z nieruchomości inwestycyjnych za okres zakończony 30 czerwca 2015 oraz za okres zakończony 30 czerwca 2014:

	okres zakończony 30 czerwca 2015	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Przychody z najmu	108 085,94	0,00
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku przyniosły przychody z najmu i usług powiązanych	72 306,36	0,00
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku nie przyniosły przychodów z najmu	0,00	0,00

Hierarchię wyceny do wartości godziwej przedstawia poniższa tabela:

30 czerwca 2015	*Poziom 1*	*Poziom 2*	*Poziom 3*
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	23 231 000,00	0,00

Uzgodnienie wartości godziwej:

	Nieruchomości biurowe
Bilans otwarcia	**0,00**
Nabycie jednostki zależnej	23 321 000.00
Zakupy	
Bilans zamknięcia	**23 321 000,00**
Niezrealizowane zyski (straty) okresu rozpoznane w rachunku zysków i strat (w pozostałych kosztach operacyjnych)	0,00

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowania metody transakcji porównywalnych i/lub metod dochodowych Całkowita wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2015 roku zaklasyfikowano do Poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13.

Poniższa tabela przedstawia zastosowane metody wyceny i najistotniejsze zastosowane dane wsadowe:

Metoda wyceny	Metoda dochodowa, metoda kapitalizacji prostej, skorygowana o koszty do poniesienia		
	Powierzchnia	**stawki (zł/mc)**	**Współczynnik pustostanów**
Powierzchnia biurowa	8200 m2	62	10%
Powierzchnia usługowa	300 m2	180	9%
Powierzchnia parkingowa	170 miejsce	300	
Stopa kapitalizacji		8,10%	
Lokalizacja	Wrocław, Pl. Powstańców Śląskich		
Tytuł prawny do nieruchomości	Własność		

Metoda wyceny	Metoda dochodowa, metoda kapitalizacji prostej, skorygowana o koszty do poniesienia skalkulowane metodą podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia i techniki wskaźnikowej		
	Powierzchnia	**stawki (zł/mc)**	**Współczynnik pustostanów**
Powierzchnia biurowa	8200 m2	62	10%
Powierzchnia usługowa	300 m2	180	9%
Powierzchnia parkingowa	170 miejsc	300	5%
Stopa kapitalizacji	8,10%		
Lokalizacja	Wrocław, ul. Powstańców Śląskich		
Tytuł prawny do nieruchomości	Własność		

20. Leasing

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu

Na dzień 30 czerwca 2015 roku przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	30 czerwca 2015	
	Opłaty minimalne	*Wartość bieżąca opłat*
W okresie 1 roku	437 988,42	408 906,19
W okresie od 1 do 5 lat	354 201,59	345 760,08
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	792 190,01	754 666,27
Minus koszty finansowe	37 523,74	0,00
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:		754 666,27
Krótkoterminowe		408 906,19
Długoterminowe		345 760,08

W 2014 roku Grupa zawarła 5 umów leasingu finansowego (leasing dwóch samochodów osobowych, sprzętu komputerowego oraz oprogramowania). W roku 2015 zawarto kolejną umowę na zakup samochodu osobowego. Łączna wartość zobowiązań z tytułu leasingu finansowego na dzień 30 czerwca 2015 wynosi 754.666,27 złotych.

21. Zapasy

	30 czerwca 2015	31 grudnia 2014
Produkcja w toku	66 675 472,18	0,00
Produkty gotowe	24 310 214,26	0,00
Grunty przeznaczone pod zabudowę	129 714 000,00	0,00
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0,00	0,00
Zapasy ogółem	**220 699 686,44**	**0,00**

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje analizy możliwej do uzyskania ceny netto. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (lokali mieszkalnych w trakcie budowy) przeprowadza się porównując wartość księgową netto produkcji w toku powiększoną o oczekiwane koszty ukończenia budowy lokali z aktualnymi rynkowymi cenami sprzedaży ukończonych lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. W przypadku gruntów analizę przeprowadza się na podstawie wycen zewnętrznych i wewnętrznych sporządzonych dla tych gruntów lub poprzez porównanie ich wartości księgowych netto do cen sprzedaży gruntów w danej okolicy lub poprzez porównanie wartości gruntu powiększonego o oczekiwane koszty budowy z oczekiwanymi cenami sprzedaży gotowych mieszkań w danej okolicy.

Na dzień 30 czerwca 2015 roku nie stwierdzono utraty wartości

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane do wartości zapasów dla przedsięwzięć realizowanych w okresie sprawozdawczym wyniosły łącznie 236 617,35 złotych i dla poszczególnych projektów przedstawiały się następująco:

i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k. 62 807,30 złotych,

i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k. 44 561,44 złotych,

i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k. 129 248,61 złotych.

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego za poprzedni okres obrotowy wyniosła 0 zł.

Wartość projektów na dzień 30 czerwca 2015 przedstawia się następująco:

Projekt	wartość na 30.06.2015	wartość na 31.12.2014
Bulwar staromiejski	128 291 815	0
Pilsudskiego 89-91 (budynek A i B)	13 187 072	0
Oławska 12	11 670 845	0
The Avenue (etap A)	13 942 062	0
The Avenue (etap B)	2 485 172	0
Kniaziewicza 16	2 936 370	0
Pilsudskiego 91 (Kamienice)	6 878 040	0
Pilsudskiego 89 (Kamienice)	6 009 449	0
Jordanowska	9 605 007	0
Ptasia / Podwórcowa	6 959 550	0
Zodiak III	6 668 717	0
Pomorska 44/Ptasia	7 654 422	0
Igielna	2 609 000	0
Śrutowa 8	1 070 268	0
Śrutowa 15	731 896	0
	220 699 685	0

Na dzień 30 czerwca 2015 oraz 31 grudnia 2014 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem:

Na dzień 30 czerwca 2015 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy

Umowa kredytu inwestycyjnego pomiędzy Getin Noble Bank a i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. zabezpieczony hipoteką do kwoty 16.650 000 PLN na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00280681/3. Na dzień 30 czerwca 2015 r zadłużenie z tytułu powyższej umowy kredytowej wynosi 10.732.478,13 PLN

Umowa kredytu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a i2 Development sp. z o.o Ogrody Jordanowskie sp.k. zabezpieczony hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp z o.o. Ogrody Jordanowskie sp k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00325975/9. Na 30 czerwca 2015 r. kredyt nie został uruchomiony.

Umowa kredytu inwestorskiego pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. a i2 Development sp z o.o. Pomorska 44 sp.k. zabezpieczony hipoteką umowną na nieruchomości będącą własnością i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00193565/7, Na dzień 30 czerwca 2015 r. kwota kredytu pozostała do spłaty wynosi 2.616.511,74 PLN.

Umowa o kredyt odnawialny w PLN pomiędzy mBankiem a Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym sp. z o.o. zabezpieczony hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. Na dzień 30 czerwca 2015 r. kwota wykorzystanego limitu kredytowego wynosi 2.001.858,63 PLN

Umowa kredytu inwestorskiego pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. zabezpieczony hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków VI Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00121631/6. Na dzień 30 czerwca 2015 roku kredyt nie został uruchomiony.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku grunty i budynki nie były objęte hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy.

22. Pozostałe aktywa

22.1. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2015	*31 grudnia 2014*
Udziały i akcje*	0,00	52 000,00
Należności z tytułu emisji obligacji**	0,00	4 453 450,95
Pożyczki udzielone***	498 171,16	0,00
Środki na rachunkach developerskich****	10 068 705,86	0,00
Razem	**10 566 877,02**	**4 505 450,95**
- krótkoterminowe	10 187 916,63	13 450,95
- długoterminowe	378 960,39	4 492 00,00

*Wartość udziałów w spółce i2 Development sp. z o.o. P3 SKA. Na dzień bilansowy Grupa posiadała 100% udział w kapitale podstawowym spółki i2 Development Sp. z o.o. P3 Spółka Komandytowo – Akcyjna. Zgodnie z jej statutem kontrolę nad nią sprawuje komplementariusz, którym jest spółka i2 Development Sp. z o.o.

**Obligacje zostały nabyte od spółki i2 Finanse Sp. z o.o., nominalne oprocentowanie wynosi 8%, termin wykupu grudzień 2016 roku, wartość nominalna obligacji 4.440.000,00 zł. Obligacje zostały wykupione w pierwszym półroczu 2015 roku.

***pożyczki udzielone podmiotom powiązanym na okres 1-2 lata, stopa 8-8,5% - łącznie 252.277,90 zł oraz pożyczki dla pracowników grupy na okres 2 lat, stopa 8,5% - łącznie 245.893,26 zł.

****Środki zgromadzone na otwartych rachunkach powierniczych, po realizacji danej fazy inwestycji zwalniane są przez banki na rachunek bieżący spółki prowadzącej tą inwestycję (wykazywane wtedy w pozycji „środki pieniężne").

22.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	30 czerwca 2015	*31 grudnia 2014*
Należności budżetowe	1 893 022,31	1 108 903,20
Zaliczki przekazane podwykonawcom	0,00	1 760 343,42
Zaliczki na usługi	3 139 115,22	390 975,48
Zaliczki na środki trwałe	0,00	24 022,36
Ubezpieczenia	82 261,90	20 739,97
Inne aktywa niefinansowe	0,00	0,00
Razem	**5 114 399,43**	**3 304 984,43**
- krótkoterminowe	**5 114 399,43**	3 304 984,43
- długoterminowe	0,00	0,00

23. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 czerwca 2015	*31 grudnia 2014*
Należności z tytułu dostaw i usług	2 469 719,40	6 415 573,57
Pozostałe należności od osób trzecich	64 713,96	75 574,42
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	2 968,70	0,00
Należności ogółem (netto)	**2 537 402,06**	**6 491 147,99**
Odpis aktualizujący należności	74 940,49	74 940,49
Należności brutto	2 612 342,55	6 566 088,48

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w nocie 32.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności.

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

Na dzień 30 czerwca 2015 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 74.940,49 PLN (na dzień 30 czerwca 2014 roku: 0,00 PLN) zostały uznane za nieściągalne i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Okres zakończony 30 czerwca 2015	*Okres zakończony 30 czerwca 2014*
Odpis aktualizacyjny na początek okresu	74 940,49	0,00
Zwiększenie	0,00	0,00
Odpisanie niewykorzystanych kwot	0,00	0,00
Odpis aktualizacyjny na koniec okresu	**74 940,49**	**0,00**

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 30 czerwca 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

			Przeterminowane, lecz ściągalne				
	Razem	*Nieprzeterminowane*	*< 30 dni*	*30 – 60 dni*	*60 – 90 dni*	*90 – 120 dni*	*> 120 dni*
30 czerwca 2015	2 211 065,26	1 709 502,19	48 280,06	23 854,05	13 505,38	36 548,68*	379 374,90*
30 czerwca 2014	6 599 905,45	3 653 593,86	2 391 632,93	554 363,56	315,10	0,00	0,00

*Na należności przeterminowane Grupa nie tworzyła odpisu – kwoty dotyczą transakcji z podmiotami powiązanymi oraz ze wspólnotami mieszkaniowymi – kwoty zostaną zapłacone lub skompensowane, ich ściągalność nie jest zagrożona.

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2015 roku wynosi 1 937 950,08 PLN (31 grudnia 2014 roku: 3 013 809,09 PLN).

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

	30 czerwca 2015	*31 grudnia 2014*
Środki pieniężne w banku i w kasie	437 950,08	3 013 809,09
Lokaty krótkoterminowe	1 500 000,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	**1 937 950,08**	**3 013 809,09**

25. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

25.1. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny	*30 czerwca 2015*	*31 grudnia 2014*
Akcje zwykłe o wartości nominalnej 0.10 PLN każda*	186 011 000,00	405 000,00
Razem	186 011 000,00	405 000,00

*W ciągu roku obrotowego kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 185 606 000,00 PLN przez wniesienie aportem udziałów spółki i2 Grupa Sp. z o.o. jak zostało to opisane w nocie 13.

25.2. Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 186.011.000,00 PLN i zostały opłacone w kwocie 405.000,00, kwota 185.606.000,00 została pokryta wniesionym aportem.

25.2.1. Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

25.2.2. Akcjonariusze o znaczącym udziale

	30 czerwca 2015	*31 grudnia 2014*
Marcin Misztal		
udział w kapitale	45,29 %	50,00 %
udział w głosach	45,29 %	50,00 %
Acico Investments Ltd		
udział w kapitale	4,71 %	0,00%
udział w głosach	4,71 %	0,00%
Galtoco Investments Ltd		
udział w kapitale	50,00 %	50,00 %
udział w głosach	50,00 %	50,00 %

W dniu 1 lipca 2015 roku Marcin Misztal wniósł akcje spółki aportem do spółki Acico Investment Ltd. Od tego dnia akcjonariuszami spółki są Galtoco Investments Ltd oraz Acico Investment Ltd. – każda ze spółek posiada po 50 % akcji.

26. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zapasowy wynosił 422,58 PLN i powstał z zysku za rok 2012.

Na dzień 30 czerwca 2015 roku kapitał zapasowy nie zmienił się.

26.1. Niepodzielony zysk (strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Zysk niepodzielony obejmuje kwoty, które nie podlegają podziałowi, to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy.

Statutowe sprawozdania finansowe i2 Development S.A. oraz spółek zależnych są przygotowywane zgodnie z polskimi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o zysk ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, jednostka dominująca jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty. Do tej kategorii kapitału przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki dominującej, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego jednostki dominującej. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej i nie podlega ona podziałowi na inne cele.

Na dzień 30 czerwca 2015 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy

27. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Oprocentowanie	*Termin spłaty*	*30 czerwca 2015*	*31 grudnia 2014*
Krótkoterminowe				
Kredyty w rachunku bieżącym	WIBOR 1 marża	10-12.2015	3 988 769,77	5 866 270,18
Kredyt inwestycyjny Pomorska 44	WIBOR + marża	04.2016	1 230 871,15	
Saldo ujemne rachunku bankowego	WIBOR 3M + marża		176,09	
Pożyczki otrzymane oprocentowane wg stopy 8-8,5%	8 - 8,5 %	2015	1 127 809,97	130 029,80
			6 347 566,98	5 996 300,05
Długoterminowe				
Pożyczki otrzymane oprocentowane wg stopy 5-10,5%	5 - 8,5 %	2016-2019	56 683 245,51	3 307 008,97
Kredyt inwestycyjny M5	WIBOR+marża	2016	10 705 779,17	
Kredyt inwestycyjny Pomorska 44	WIBOR+marża	2016	1 360 436,54	
			68 749 461,22	3 307 008,97

28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

28.1. Długoterminowe pozostałe zobowiązania niefinansowe

W pozycji pozostałych zobowiązań niefinansowych długoterminowych prezentowane są kaucje zatrzymane od podwykonawców robót budowlanych z terminem zwrotu powyżej jednego roku

Wartość zatrzymanych kaucji na dzień 30 czerwca 2015 wynosiła 988 485,96 PLN. Na koniec 2014 roku kaucje długoterminowe nie wystąpiły.

28.2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe niefinansowe

	30 czerwca 2015	*31 grudnia 2014*
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	**8 873 632,67**	**5 579 251,76**
Wobec jednostek powiązanych	57 806,38	68 959,82
Wobec jednostek pozostałych	8 815 826,29	5 510 291,94
Pozostałe zobowiązania	**2 561 818,80**	**1 487 063,25**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	330 650,48	24 000,00
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych*	1 946 355,60	234 950,39
Inne zobowiązania**	284 812,72	1 228 112,86
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	**480 436,00**	**59 238,70**
Podatek VAT	296 726,84	18 363,00
Podatek dochodowy od osób prawnych	0,00	0,00
Podatek dochodowy od osób fizycznych	83 813,00	19 547,00
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	81 134,72	8 372,13
Pozostałe	18 761,44	12 956,57
Razem	**11 915 887,47**	**7 125 553,71**

** na kwotę 1 946 355,60 zł składają się wartości: 1 876 869,01 zł kwoty do zwrotu z tytułu korekt zmniejszających wartość zafakturowanych usług budowlanych w okresie, 55.000,00 zł kaucja, pozostałe 14.486,59 zł.*

*** na kwotę 284 812,72 zł składają się wartości, kwoty do zwrotu z tytułu korekt zmniejszających wartość zafakturowanych usług w okresie: 41 457,18 zł, kaucje 55 906,38 zł oraz pozostałe rozrachunki z pracownikami 187 449,16 zł*

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w punkcie 32.1 dodatkowych informacji i objaśnień.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30-dniowych.

Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1-miesięcznym terminem płatności.

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych oraz kwartalnych.

28.3. Pozostałe zobowiązania finansowe

Krótkoterminowe	*30 czerwca 2015*	*31 grudnia 2014*
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	408 906,19	159 812,29
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	117 808,22	0,00
	526 714,41	**159 812,29**

Długoterminowe	*30 czerwca 2015*	*31 grudnia 2014*
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji*	10 000 000,00	0,00
	10 000 000,00	**0,00**

*Spółka i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A. w listopadzie 2013 roku wyemitowała obligacje na kwotę 10 mln złotych, termin wykupu obligacji przypada w listopadzie 2016 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 10 % w skali roku. Odsetki płacone są kwartalnie.

28.4. Przychody przyszłych okresów

W pozycji przychody przyszłych okresów Grupa wykazuje zaliczki otrzymane na realizowane umowy developerskie. Łączna wartość zaliczek otrzymanych na dzień 30 czerwca 2015 wynosi 12.911.437,69 złoty i dotyczy przedsięwzięć realizowanych przez spółki celowe.

29. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przedstawiają poniższe tabele:

	Okres zakończony 30 czerwca 2015	*Okres zakończony 30 czerwca 2014*
Bilansowa zmiana stanu *innych korekt dotycząca rachunków developerskich*	10 068 706,85	0,00
Zmiana stanu z tytułu nabycia spółki:	0,00	0,00
Rachunki developerskie*	6 805 521,45	0,00
Zmiana stanu *innych korekt* wynikająca ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych*	3 263 185,40	0,00

*W pozycji „inne korekty" rachunku przepływów pieniężnych kwota 3 263 185,40 złotych stanowi różnicę sald rachunków developerskich miedzy dniem nabycia grupy drogą aportu a dniem 30 czerwca 2015 roku.

	Okres zakończony 30 czerwca 2015	*Okres zakończony 30 czerwca 2014*
Bilansowa zmiana stanu *należności*	3 953 745,93	0,00
Zmiana stanu z tytułu nabycia spółki:	0,00	0,00
Nabycie należności	5 739 019,35	0,0
Pozostałe	1 464 303,68	0,00
Zmiana stanu *należności* ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	11 157 068,96	0,00

	Okres zakończony 30 czerwca 2015	*Okres zakończony 30 czerwca 2014*
Bilansowa zmiana stanu *zapasów*	220 699 686,44	0,00
Zmiana stanu z tytułu nabycia spółki:	0,00	0,00
Nabycie zapasów	225 203 609,02	0,00
Pozostałe	287 821,76	
Zmiana stanu *zapasów* ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	4 216 100,82	0,00

	Okres zakończony 30 czerwca 2015	*Okres zakończony 30 czerwca 2014*
Bilansowa zmiana stanu *zobowiązań z wyjątkiem pożyczek i kredytów*	17 701 771,45	0,00
Zmiana stanu z tytułu nabycia spółki:	25 917 474,46	0,00
Pozostałe	-1 807 955,00	0,00
Zmiana stanu *zobowiązań z wyjątkiem pożyczek i kredytów* ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	-6 407 748,01	0,00

	Okres zakończony 30 czerwca 2015	*Okres zakończony 30 czerwca 2014*
Bilansowa zmiana stanu *rozliczeń międzyokresowych i rezerw*	34 644 697,33	0,00
Zmiana stanu z tytułu nabycia spółki:	35 463 949,91	0,00
Pozostałe	-787 422,30	0,00
Zmiana stanu *rozliczeń międzyokresowych i rezerw* ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	-31 830,28	0,00

W pozycji „pozostałe" wykazano różnice wynikające z prezentowania jako dane za okres ubiegły danych bilansowych spółek wchodzących w skład Grupy i2 Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014 oraz dla spółek nabytych opisanych w nocie 18 zmiana bilansowa do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych jest brana za okres od 20.04 do 30.06.

30. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2015 roku Grupa nie zobowiązywała się do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa zobowiązała się ponieść nakłady na rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 24 022,36 złotych. Kwotę tę przeznaczono na zakup samochodu osobowego (leasing finansowy).

31. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z wekslowymi.

31.1. Sprawy sądowe

Z wyjątkiem postępowań opisanych poniżej, w ciągu ostatnich 12 miesięcy i2 Development SA ani Spółki Zależne nie były stroną ani uczestnikiem jakichkolwiek postępowań przed organami rządowymi, postępowań

sądowych lub arbitrażowych, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy. Poza postępowaniami opisanymi poniżej, Spółka ani Spółki Zależne nie posiadają informacji o jakichkolwiek toczących się lub grożących postępowaniach, które miałyby istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy.

W toku normalnej działalności zarówno i2 Development SA, jak i Spółki Zależne są stronami oraz uczestnikami postępowań, które zdaniem Spółki, w większości indywidualnie nie mają istotnego znaczenia dla Spółki oraz Grupy.

Sprawy z powództwa Jadwigi Pawlik

W dniu 22 września 2014 r. Jadwiga Pawlik prowadząca działalność gospodarczą pod firmą „ALU- PROJECT" z siedzibą w Legnicy wniosła przeciwko Spółce powództwo o zapłatę 29.380,06 PLN z tytułu należności wynikającej z zawartej pomiędzy stronami umowy, której przedmiotem było dostarczenie profili balustrad, montaż konstrukcji profili aluminiowych na balkonach i klatce schodowej oraz osadzenie szyb, w związku z budową budynku wielorodzinnego przy ul. Śrutowej 15 we Wrocławiu, w którym Spółka była generalnym wykonawcą, a Powódka podwykonawcą Spółki. W związku z nieterminowym wykonaniem robót, Spółka naliczyła Powódce kary umowne. Mimo naliczenia kar umownych, Powódka nie pomniejszyła przysługującej jej należności o ich kwotę i wystawiła fakturę na kwotę 30.890,16 PLN. Faktura ta w związku z naliczeniem kar umownych nie została przez Spółkę zapłacona W dniu 25 lipca 2014 r, Spółka została wezwana przez Powódkę do zapłaty. W piśmie z dnia 31 lipca 2014 r. w odpowiedzi na wezwanie, Spółka oświadczyła, iż roszczenie Powódki jest bezzasadne, wobec czego Powódka wytoczyła przeciwko Spółce przedmiotowe powództwo. W dniu 6 lutego 2015 r. Spółka złożyła odpowiedź na pozew oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.

W dniu 22 września 2014 r. Jadwiga Pawlik prowadząca działalność gospodarczą pod firmą „ALU- PROJECT" z siedzibą w Legnicy wniosła przeciwko Spółce powództwo o zapłatę 27.700,92 PLN z tytułu należności wynikającej z zawartej pomiędzy stronami umowy, której przedmiotem było dostarczenie profili balustrad, montaż konstrukcji profili aluminiowych na balkonach i klatce schodowej oraz osadzenie szyb, w związku z budową budynku wielorodzinnego przy ul. Wszystkich Świętych we Wrocławiu, w którym Spółka była generalnym wykonawcą, a Powódka podwykonawcą Spółki W związku z nieterminowym wykonaniem robót, Spółka obciążyła Powódkę kwotą 27.331,92 PLN. Mimo naliczenia kar umownych, Powódka nie pomniejszyła przysługującej jej należności o ich kwotę i wystawiła fakturę na kwotę 95.839,20 PLN. Tytułem należności Spółka uiściła kwotę 63.701,28 PLN . W dniu 25 lipca 2014 r, Spółka została wezwana przez Powódkę do zapłaty. W piśmie z dnia 31 lipca 2014 r. w odpowiedzi na wezwanie, Spółka oświadczyła, iż z uwagi na dokonane obciążenia i naliczone kary umowne nie posiada wobec Powódki wymagalnych zobowiązań, roszczenie Powódki jest bezzasadne, wobec czego Powódka wytoczyła przeciwko Spółce przedmiotowe powództwo. W dniu 24 października 2014 r. Sąd Rejonowy w Legnicy, Wydział V Gospodarczy wydał nakaz zapłaty żądanej przez Powódkę kwoty, wraz z odsetkami i kosztami. Spółka złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy. Spółka nie utworzyła rezerwy z tego tytułu

Sprawa z powództwa Pawła Maryjowskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: Usługi Ogólnobudowlane Paweł Maryjowski z siedzibą w Krośnicach (56-320), ul Kolejowa 19 - wps – 8 900,00 zł (słownie. osiem tysięcy dziewięćset złotych 00/100).

Sprawa prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział

IV Gospodarczy (Pl. Powstańców Śl. 14, 53-314 Wrocław) pod sygn. akt IV GNc 46/15. Spółka złozyła sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.

Sprawa z powództwa Piotra Barana prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: Fabryka Krajobrazu PHU Landscaping Factory Piotr Aleksander Baran z siedzibą w Legnicy (59-220), ul. Kochanowskiego 1/7, wps – 4 305,00 zł (słownie: cztery tysiące trzysta pięć złotych 00/100) p-ko i2 Grupa Sp. z o.o.

Sprawa prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział

IV Gospodarczy (Pl. Powstańców Śl. 14, 53-314 Wrocław) pod sygn. akt IV GNc 1945/14

i dotyczy sporu odnośne zapłaty przez i2 Grupa Sp. z o.o. na rzecz powoda wynagrodzenia z tytułu umowy o dzieło, której przedmiotem była przebudowa zjazdu z ul. Trawowej do posesji na podstawie decyzji nr 4077/2011 z dnia 28.12.2011 r.

W ocenie i2 Grupa Sp. z o.o. strona powodowa nienależycie wykonała umowę, bowiem Spółka kilkukrotnie zgłaszała wady wykonanego dzieła a podstawą do wystawienia przez stronę powodową faktury VAT miał być zaakceptowany przez obie strony Umowy protokół wykonanych prac. Strona powodowa nie załączyła do faktury podpisanego przez obydwie Strony protokołu, a i2 Grupa nie dokonała odbioru prac.

Sprawa z powództwa Doradcy Podatkowi Marek Kolibski, Andrzej Nikończyk, Michał Dec & Partnerzy sp.k.

W dniu 23 stycznia 2014 r. spółka Marek Kolibski, Andrzej Nikończyk, Michał Dec i Partnerzy sp.k. Kancelaria Doradców Podatkowych i Radców Prawnych sp.p. wniosła przeciwko spółce i2 Drevelopment sp. z o.o. powództwo o zapłatę kwoty 20.316,72 PLN z tytułu wynagrodzenia wynikającego z zawartej pomiędzy stronami umowy o świadczenie usług doradztwa podatkowego, której przedmiotem było opracowanie przez Powódkę koncepcji restrukturyzacji spółek komandytowo- akcyjnych, których wspólnikiem była spółka i2 Development sp. z o.o.i jej wprowadzenie do końca 2013 roku W ocenie Pozwanej, Powódka nienależycie wykonała umowę, bowiem nie przygotowała dla i2 Development sp. z o.o. koncepcji umożliwiającej jej realizację do końca roku 2013. Ponadto przygotowanie wskazanych w umowie opracowań zajęło Powódce zbyt dużo czasu, co rodziło obawy Pozwanej, iż nie zdąży wdrożyć na czas zaproponowanych przez Powódkę scenariuszy. Wobec powyższych okoliczności Pozwana odstąpiła od łączącej ją z Powódką umowy i nie uiściła należności z tytułu wystawionej w dniu 31 lipca 2013 r. przez Powódkę faktury VAT. W dniu 31 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla m st. Warszawy w Warszawie wydał nakaz zapłaty żądanej przez Powódkę kwoty wraz z odsetkami oraz kosztami. Nakaz został doręczony Pozwanej w dniu 27 lutego 2014 r. W dniu 11 marca 2014 r. Pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W dniu 8 maja 2015 r. odbyła się w przedmiotowej sprawie rozprawa, na której w charakterze strony słuchany był Pan Andrzej Kowalski. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa sprawa dotyczy zagadnienia podatkowych, do których niezbędne są wiadomości specjalne, Sąd postanowił o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego. Na Datę Prospektu biegły nie został wyznaczony. Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie.

Postępowanie w związku z kradzieżą sprzętu z terenu inwestycji przy ul. Stawowej we Wrocławiu

W dniu 6 listopada 2014r. na terenie inwestycji przy ul. Stawowej we Wrocławiu doszło do kradzieży elementów budowlano – konstrukcyjnych. W związku z faktem popełnienia przestępstwa kierownik budowy złożył stosowne zawiadomienie do Prokuratury. Wartość szkody została określona na kwotę 29.134 EUR. Postanowieniem z dnia 25 listopada 2014 r. Prokurator Prokuratury Rejonowej dla Wrocławia – Stare Miasto umorzył dochodzenie w przedmiotowej sprawie wobec niewykrycia sprawców. Wobec powyższego Spółka w dniu [11 grudnia 2014 r.] złożyła zażalenie na postanowienie Prokuratury Rejonowej dla Wrocławia-Śródmieścia o umorzeniu postępowania przygotowawczego w związku z kradzieżą sprzętu z terenu inwestycji przy ul. Stawowej we Wrocławiu. Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu wyznaczył termin rozprawy w przedmiocie rozpoznania zażalenia na dzień 13 kwietnia 2015 r.

Sprawa ze skargi Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik"

W dniu 17 marca 2015 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Cichy Kącik" złożyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę od decyzji Wojewody Dolnośląskiego z dnia 13 lutego 2015 r., nr O-116/15 utrzymującej w mocy decyzję Prezydenta Wrocławia nr 5613/2014 z dnia 13 listopada 2014 r., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą spółce i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, zlokalizowanego przy ul. Oławskiej 12 we Wrocławiu. W złożonej przez skardze, Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, jednakże nie podniosła żadnych zarzutów merytorycznych wobec złożonego przez spółkę i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. projektu budowalnego, zatwierdzonego powyższą decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia. W dniu 16 kwietnia 2015 r. w odpowiedzi na skargę Wojewoda Dolnośląski wniósł o jej oddalenie. W dniu 15 czerwca 2015 r. spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. (na którą przeniesione zostało wskazane powyżej pozwolenie na budowę), złożyła odpowiedź na skargę, w której wniosła o oddalenie skargi w całości argumentując, iż w jej ocenie skarga jest całkowicie bezzasadna. Sprawa toczy się przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym we Wrocławiu. Na Datę Prospektu nie został wyznaczony termin rozprawy.

Sprawa z wniosku Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowego DEXPOL S.A.

Sprawa z wniosku Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowego DEXPOL S.A. przeciwko spółce i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – o wznowienie postępowania w sprawie zakończonej ostateczną decyzją administracyjną Prezydenta Wrocławia Nr 4882/2014 z dnia 7 października 2014r. zmieniającą decyzję Prezydenta Wrocławia Nr 3124/2014 z dnia 11 lipca 2014r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą i2

Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. pozwolenia na wykonanie robót budowlanych obejmujących docieplenie i remont elewacji budynków usługowo – mieszkalnych przy ulicy Piłsudskiego 89 – 91 we Wrocławiu.

Na skutek wniosku w dniu 24 czerwca 2015r. Prezydent Wrocławia wydał postanowienie nr 1704/2015 o wznowieniu postępowania. Na postanowienie nie przysługuje zażalenie.

31.2. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 30 czerwca 2015 roku, na dzień 31 grudnia 2014 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

32. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzednie lata obrotowe:

Podmiot powiązany		*Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych*	*Zakupy od podmiotów powiązanych*	*Należności od podmiotów powiązanych*	*w tym przeterminowane*	*Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych*	*w tym zaległe po upływie terminu płatności*	*Odsetki przychody finansowe*	*Odsetki koszty finansowe*
Podmioty o znaczącym wpływie na Grupę									
Marcin Misztal	*06.2015*	0,00	0,00	0,00	0,00	0 00	0,00	0 00	7 391,20
	2014	0 00	0,00	0 00	0 00	30 029,87	0,00	0 00	6 122,98
Andrzej Kowalski	*06 2015*	0 00	0,00	0,00	0,00	0 00	0 00	0 00	0 00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55 118,02
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządów) Grupy									
Maciej Kołaczek	*06.2015*								
	2014	0 00	0 00	0,00	0,00	0,00	0 00	0 00	0 00
Pozostałe podmioty / osoby powiązane:									
Wre Projekt sp. z o o Sp k	*06 2015*	801 096,45	0,00	14 144 99	14 144 99	0,00	0 00	0,00	0,00
	2014	4 526 543,84	0,00	362 587,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0 00
Wre Projekt sp z o.o Dubois sp k	*06 2015*	3 211 786 04	0,00	54 586,59	3 936,00	0,00	0 00	0 00	0,00
	2014	5 820 159,06	0,00	594 885 88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o o Zodiak sp. k	*06 2015*	2 073 794,51	0,00	11 393 44	0 00	0,00	0,00	0,00	0 00
	2014	8 643 716,24	0,00	586 769 37	0 00	0 00	0,00	0 00	0,00
Wre Projekt sp z o o COM sp k	*06 2015*	0,00	124 007,45	0,00	0,00	58 522 13	54 577 42	0 00	0 00
	2014	0 00	105 712,36	0 00	0 00	15 169,62	13 704,25	0 00	0 00
Wre Projekt sp z o o Sławowa sp k	*06.2015*	2 808 967,07	0,00	18 958,43	2 460,00	0,00	0,00	0 00	0 00
	2014	2 915 625 13	0,00	18 450,00	0,00	124 736,63	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp z o.o Pobożnego 11-13 sp k	*06 2015*	5 146 961,64	0,00	21 707,22	0 00	0 00	0 00	0,00	0,00
	2014	2 965 653,94	0 00	137 398,15	7 641 67	0,00	0 00	0 00	0,00

Wre Projekt sp. z o.o. Zodiak II sp. k.	*06.2015*	3 521 613.70	0,00	15 067.34	615,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	4 312 605.61	0,00	0,00	0,00	31 472,99	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Exmed sp. k.	*06.2015*	6 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	50 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Olawska sp. k.	*06.2015*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp. k.	06.2015	18 350,00	0,00	615,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Pilsudskiego 83-87 sp. k.	06.2015	3 500,00	0,00	615,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp. k.	06.2015	3 500,00	0,00	615,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp. k.	06.2015	3 500,00	0,00	615,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. PI SKA	06.2015	4 800,00	0,00	984,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice sp. k.	06.2015	5 600,00	0,00	984,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o.	06.2015	10 500,00	0,00	1 230,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Misztal Investments sp. z o.o.	06.2015	252 500,00	0,00	308 730,00	308 115,00	369,00	0,00	0,00	0,00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M.A. Inwestycje sp. z o.o.	06.2015	2 500,00	0,00	615,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M.A. Fundusze sp. z o.o.	06.2015	2 500,00	0,00	615,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Borowska sp. k.	06.2015	40 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ACICO INVESTMENTS LIMITED	06.2015	84 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Wartość zobowiązań z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych na dzień 30 czerwca 2015 przedstawia się następująco:

Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp. k.	11 602 143,32
Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp. k.	29 256 547,95
Galtoco Investments Ltd.	10 004 473,14
Acico Investments Ltd.	6 075 241,34
Marcin Misztal	218 601,06
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice sp. k.	936 541,26
Wre Projekt sp. z o.o. Stawowa sp. k.	131 295,89
M.A. Inwestycje sp. z o.o.	1 376,44
razem	58 226 220,40

Wartość należności z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych na dzień 30 czerwca 2015 przedstawia się następująco:

Wre Projekt sp. z o.o. Stawowa Sp.k.	18 453,96
Wre Projekt sp. z o.o. Dubois Sp.k.	72 288,94
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II Sp.k.	1 023,75
Wre Projekt sp. z o.o. Zodiak II Sp.k.	15 586,85
Wre Projekt sp. z o.o. Piłsudskiego 83-87 Sp.k.	4 175,35
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa Sp.k.	4 175,35
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice Sp.k.	20 731,24
Galtoco Investments Ltd.	8 065,75
Arkadiusz Chamielec	179 276,97
pracownicy spółek zależnych	174 393,00
razem	498 171,16

32.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi zawierane są na warunkach rynkowych.

32.2. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu jednostki dominującej. Spółka i2 Finanse udzieliła pożyczki prezesowi zarządu spółki Chamielec Architekci Sp. z o.o. (zależnej od i2 Development S.A). Wartość pożyczek długoterminowych wraz z odsetkami na dzień sprawozdania wynosiła 71,5 tys, wartość pożyczki krótkoterminowej wraz z odsetkami 107,8 tys. zł. Termin spłaty pożyczek długoterminowych listopad i grudzień 2016, krótkoterminowej czerwiec 2016.

32.3. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Grupa otrzymała pożyczki od członka Zarządu Pana Marcina Misztala w wysokości 211.223,01 złotych (w roku 2014 na łączną kwotę 280.000,00 zł).

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

32.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

32.4.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

	Rok zakończony 30 czerwca 2015	*Rok zakończony 31 grudnia 2014*
Zarząd jednostki dominującej	253 390,00	129 946,00
Zarządy jednostek zależnych	357 004,16	97 464,00
Razem	**610 394,16**	**227 410,00**

33. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	*Rok zakończony 30 czerwca 2015**	*Rok zakończony 31 grudnia 2014**
Obowiązkowe badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	0,00	85 000,00
Inne usługi poświadczające	20 000	5 000,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	74 000,00**	77 000,00
Razem	**94 000,00**	**167 000,00**

* odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

** odnosi się do nieobowiązkowego badania skonsolidowanego sprawozdania półrocznego

Wynagrodzenie nie obejmuje usług świadczonych na rzecz innych spółek Grupy.

34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

34.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Zarząd Spółki przyjął politykę zarządzania tym ryzykiem. Grupa posiada oprocentowane zarówno aktywa jak i zobowiązania. W celu ograniczenia ryzyka zmian stopy procentowej, zobowiązania Grupy są oprocentowane zarówno według stałej jak i zmiennej stopy procentowej. Spółka współpracuje z kilkoma instytucjami finansowymi, co pozwala na optymalizowanie stóp procentowych. Zmiany zmiennych stóp procentowych są na bieżąco monitorowane – w przypadku wzrostu ryzyka zwiększenia ich poziomu podjęte zostaną działania mające na celu zabezpieczenie przed zmianą stóp procentowych.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe" oszacowane zostały na dzień 30 czerwca 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla PLN.

Wpływ na zysk/ stratę netto i aktywa netto według stanu na dzień 30 czerwca 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 przedstawiony jest w tabeli poniżej.

	30 czerwca 2015			31 grudnia 2014		
	wartość bilansowa	zmiana wartości PLN		wartość bilansowa	zmiana wartości PLN	
		1 p.p.	-1 p.p.		1 p.p.	-1 p.p.
Aktywa finansowe						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 937 950,03	19 379,50	-19 379,50	3 013 809,09	30 138,09	-30 138,09
Pozostałe aktywa finansowe	10 566 877,02	105 668,77	-105 668,77	4 505 450,95	45 054,51	-45 054,51
Zobowiązania finansowe						
Oprocentowane kredyty i pożyczki	75 097 028,20	750 970,28	-750 970,28	9 303 309,02	93 033,09	-93 033,09
Oprocentowane kredyty	17 285 972,72	172 859,97	-172 859,97	5 866 270,18	58 662,70	-58 662,70
Oprocentowane pożyczki	57 811 055,48	57 811,06	-57 811,06	3 437 038,84	34 370,38	-34 370,38
Pozostałe zobowiązania finansowe	10 872 474,49	108 724,74	-108724,74	334 358,58	3 343,58	-3 343,58
Wpływ na zysk/stratę przed opodatkowaniem		-734 646,75	734 646,75		21 184,07	21 184,08
Efekt podatkowy		-139 582,88	139 582,88		-4 024,97	4 024,97
Wpływ na zysk/stratę netto		-595 063,87	595 063,87		17 159,10	17 159,10

34.2. Ryzyko walutowe

W ramach podstawowej działalności operacyjnej całość transakcji zawieranych przez Grupę wyrażana jest w walutach funkcjonalnych spółek z Grupy.

34.3. Ryzyko kredytowe

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

34.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 czerwca 2015 roku, na dzień 31 grudnia 2014 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

30 czerwca 2015 roku	*Na żądanie*	*Poniżej 3 miesięcy*	*Od 3 do 12 miesięcy*	*Od 1 roku do 5 lat*	*Powyżej 5 lat*	***Razem***
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	2 618 931,47	6 894 720,38	86 535 461,22	0,00	**96 049 113,07**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0,00	10 916 337,37	13 218 117,33	1 344 246,04	0,00	**25 478 700,74**
	0,00	13 535 268,84	20 112 837,71	87 879 707,26	0,00	**121 527 813,81**

31 grudnia 2014 roku	*Na żądanie*	*Poniżej 3 miesięcy*	*Od 3 do 12 miesięcy*	*Od 1 roku do 5 lat*	*Powyżej 5 lat*	*Razem*
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	3 295 295,18	3 266 281,56	3 359 678,77	0,00	**9 921 255,51**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0,00	5 897 440,85	1 387 925,15	174 546,29	0,00	**7 459 912,29**
	0,00	9 192 736,03	4 654 206,71	3 534 225,06	0,00	**17 381 167,80**

35. Instrumenty finansowe

35.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

W ocenie Zarządu Spółki wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowe nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na:

- krótki termin zapadalności, w odniesieniu do instrumentów krótkoterminowych ewentualny efekt dyskonta jest niematerialny;
- instrumenty te dotyczyły transakcji zawartych na warunkach rynkowych.

35.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Okres zakończony 30 czerwca 2015

	Przychody/ (koszty) z tytułu odsetek	*Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych*	*Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących*	*Zyski/ (straty) z tytułu wyceny*	*Zyski/ (straty) ze sprzedaży instrumentów finansowych*	*Pozostałe*	*Razem*
Aktywa finansowe							
Należności z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	33 876,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33 876,04
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 436,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18 436,28
RAZEM	**52 312,32**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**52 312,32**

	Przychody/ (koszty) z tytułu odsetek	*Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych*	*Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących*	*Zyski/ (straty) z tytułu wyceny*	*Zyski/ (straty) ze sprzedaży instrumentów finansowych*	*Pozostałe*	*Razem*
Zobowiązania finansowe							
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	1 082 594,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 082 594,38
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	21 762,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21 762,45
RAZEM	**1 104 356,83**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1 104 356,83**

Okres zakończony 30 czerwca 2014 roku

	Przychody/ (koszty) z tytułu odsetek	*Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych*	*Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących*	*Zyski/ (straty) z tytułu wyceny*	*Zyski/ (straty) ze sprzedaży instrumentów finansowych*	*Pozostałe*	*Razem*
Aktywa finansowe							
Należności z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 733,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 733,87
RAZEM	1 733,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 733,87

	Przychody/ (koszty) z tytułu odsetek	*Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych*	*Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących*	*Zyski/ (straty) z tytułu wyceny*	*Zyski/ (straty) ze sprzedaży instrumentów finansowych*	*Pozostałe*	*Razem*
Zobowiązania finansowe							
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	-29 810,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-29 810,76
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-22,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-22,85
RAZEM	-29 833,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-29 833,61

35.3. Ryzyko stopy procentowej

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

30 czerwca 2015 roku

Oprocentowanie stałe

	< 1 rok	*1 - 2 lat*	*2 - 3 lat*	*3 - 4 lat*	*Ogółem*
Obligacje pożyczkowe	117 808,22	10 000 000,00	0,00	0,00	10 117 808,22
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - umowa dzierżawy z opcją zakupu	408 980,19	345 760,08	0,00	0,00	754 656,27
Kredyty długoterminowe	0,00	12 066 215,71	0,00	0,00	12 066 215,71
Pożyczki długoterminowe	0,00	30 385 979,14	506 690,69	25 790 575,68	56 683 245,51

Oprocentowanie zmienne

	< 1 rok	*1 - 2 lat*	*2 - 3 lat*	*3 - 4 lat*	*Ogółem*
Aktywa gotówkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty w rachunku bieżącym	3 988 885,86	0,00	0,00	0,00	3 988 885,86
Kredyty bankowe	1 230 871,15	0,00	0,00	0,00	1 230 871,15

31 grudnia 2014 roku

Oprocentowanie stałe

Oprocentowanie zmienne

	< 1 rok	*1 - 2 lat*	*2 - 3 lat*	*3 - 4 lat*	*Ogółem*
Aktywa gotówkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty w rachunku bieżącym	865 148,26	0,00	0,00	0,00	865 148,26
Kredyty bankowe na kwotę 5 mln PLN	5 001 121,92	0,00	0,00	0,00	5 001 121,92

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

36. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Grupy stanowią, by wskaźnik ten mieścił się w przedziale 30% - 120% Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki dominującej pomniejszony o kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto

	30 czerwca 2015	*31 grudnia 2014*
Oprocentowane kredyty i pożyczki	75 097 028,20	9 303 309,02
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12 324 793,66	7 285 366,00
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 937 950,08	3 013 809,09
Zadłużenie netto	85 483 871,78	13 574 865,93
Kapitał własny ogółem	178 113 328,16	-148 549,10
Kapitał i zadłużenie netto	263 597 199,94	13 426 316,86
Wskaźnik dźwigni	0,33	1,01

37. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w okresie zakończonym 30 czerwca 2015 oraz zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku kształtowało się następująco:

	okres zakończony 30 czerwca 2015	*okres zakończony 30 czerwca 2014*
Zarząd Jednostki Dominującej	2	0
Zarządy Jednostek z Grupy	3	0
Administracja	3	0
Dział sprzedaży	3	0
Pozostali	32	1,4
Razem	43	1,4

38. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 1 lipca 2015 r. Pan Marcin Misztal wniósł 2.025.000 akcji serii A, 742.424 akcji serii B oraz 839.681.544 akcji serii C Spółki (akcje Spółki przed opisanym powyższej scaleniem) do spółki Acico Investments Limited w zamian za udziały w podwyższonym kapitale spółki Acico Investments Limited.

W dniu 24 lipca 2015 roku zarejestrowane zostało scalenie akcji Spółki (uchwała podjęta w dniu 26 czerwca 2015) - podniesiono wartość nominalną akcji z 0,10 złotych na 10 złotych przez co liczba akcji z 1.860.110.000 zmniejszyła się do liczby 18.601.100 sztuk.

W dniu 11 sierpnia 2015 roku Spółka i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k. podpisała umowę kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności w wysokości 11 400 000 zł oraz kredyt odnawialny w rachunku kredytowym w wysokości 700 000 zł. Środki z tytułu w/w kredytów przeznaczone zostaną na sfinansowanie kosztów (wraz z podatkiem VAT) realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Zodiak III. Zabezpieczenia oraz warunki kredytu nie odbiegają od standardowych umów rynkowych.

Adamczuk

Joanna Adamczuk
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu

Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 27 października 2015 roku

Skonsolidowane informacje finansowe pro forma Grupy za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

Building a better working world

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa
Tel.: +48 22 557 7000
Faks: +48 22 557 7001
warszawa@pl.ey.com
www.ey.com/pl

Raport niezależnego biegłego rewidenta o Skonsolidowanych Informacjach Finansowych Pro Forma

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz dla Rady Nadzorczej i2 Development S.A.

1. Na potrzeby niniejszego prospektu emisyjnego, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku, wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz. Urz. UE L 149 z 30 kwietnia 2004 roku z późniejszymi zmianami) („Rozporządzenie Komisji WE"), przeprowadziliśmy prace poświadczające, dotyczące prezentowanych w nim Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku („Załączone Informacje Finansowe Pro Forma") Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. („Grupa"). Załączone Informacje Finansowe Pro Forma zostały przygotowane w oparciu o podstawę opisaną w punkcie 1 Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma, wyłącznie dla zilustrowania w jaki sposób transakcja wniesienia aportu udziałów i2 Grupa sp. z o.o. do Spółki mogłaby hipotetycznie wpłynąć na skonsolidowany wynik finansowy Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku, gdyby transakcję wniesienia aportu udziałów i2 Grupa sp. z o.o. do Spółki przeprowadzono w dacie wskazanej w Załączonych Informacjach Finansowych Pro Forma oraz na skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2014 roku, gdyby transakcję przeprowadzono w dacie wskazanej w Załączonych Informacjach Finansowych Pro Forma.

2. Za przygotowanie Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma odpowiedzialny jest Zarząd Spółki, który opracował je zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 20.2 załącznika I do Rozporządzenia Komisji WE.

3. Naszym zadaniem było wyrażenie wniosku, zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 7 załącznika II do Rozporządzenia Komisji WE, co do właściwego opracowania Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma. Wyrażając nasz wniosek nie dokonujemy aktualizacji lub innych zmian w opiniach lub raportach wydanych poprzednio o informacjach finansowych lub sprawozdaniach finansowych wykorzystanych do opracowania Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma, ani też nie przyjmujemy odpowiedzialności za takie opinie lub raporty w zakresie przekraczającym naszą odpowiedzialność w stosunku do adresatów, do których nasze opinie lub raporty były kierowane wtedy, gdy je wydawaliśmy.

4. Prace przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej nr 3 wydanym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowym Standardem Usług Atestacyjnych Raporty poświadczające na temat procesu kompilacji informacji finansowych pro forma zamieszczanych w prospektach emisyjnych (MSUA 3420). Nasze prace zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby zgromadzić informacje i wyjaśnienia uznane przez nas za niezbędne dla uzyskania wystarczającej pewności, że Załączone Informacje Finansowe Pro Forma zostały właściwie opracowane na wskazanej podstawie oraz że podstawa ta

Building a better working world

jest spójna z zasadami (polityką) rachunkowości, które przyjęła Spółka przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku. Nasze prace polegały przede wszystkim na porównaniu informacji finansowych zawartych w Załączonych Informacjach Finansowych Pro Forma z danymi źródłowymi wskazywanymi w punkcie 4 Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma, analizie podstawy przeprowadzenia korekt pro forma oraz omówieniu Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma z Zarządem Spółki.

5. Załączone Informacje Finansowe Pro Forma zawierają skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów pro forma, Skonsolidowany Bilans oraz noty objaśniające sporządzone na podstawie wskazanej w punkcie 1 Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma w celu przedstawienia hipotetycznego wpływu transakcji wniesienia aportu udziałów i2 Grupa sp. z o.o. do Spółki na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku. Załączone Informacje Finansowe Pro Forma przygotowano wyłącznie w celu zilustrowania potencjalnego wpływu powyższej transakcji, tym samym dotyczą sytuacji hipotetycznej i nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji finansowej, majątkowej ani wyników Grupy.

6. Naszym zdaniem, Załączone Informacje Finansowe Pro Forma zostały właściwie opracowane w oparciu o podstawę wskazaną w punkcie 1 Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma, zaś podstawa ta jest spójna z zasadami (polityką) rachunkowości, które zostały zastosowane przez Spółkę w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy sporządzonym za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku.

7. Niniejszy raport jest wydawany wyłącznie w związku z ofertą publiczną w Polsce na podstawie prospektu emisyjnego sporządzonego przez Spółkę i2 Development S.A.. Niniejszy raport wymagany jest przez Rozporządzenie Komisji WE i wydajemy go wyłącznie w celu spełnienia tego obowiązku. W związku z tym niniejszy raport nie podlega żadnym innym jurysdykcjom i regulacjom niż zdefiniowane powyżej i nie powinien być wykorzystywany w żadnym innym celu niż opisano powyżej. Nie ponosimy żadnej odpowiedzialności ani nie przyjmiemy żadnych zobowiązań za wykorzystanie niniejszego raportu w związku z jakąkolwiek transakcją lub ofertą inną niż oferta publiczna opisana powyżej

w imieniu
Ernst & Young Audyt Polska spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident

Łukasz Wojciechowski
biegły rewident nr 12273

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Warszawa, dnia 15 lipca 2015 roku

GRUPA KAPITAŁOWA i2 Development S.A.

SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE PRO FORMA
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

SPIS TREŚCI

1.	Podstawa i zasady sporządzenia oraz format Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma	4
2.	Objęcie kontroli nad Grupą Kapitałową i2 Grupa Sp. z o.o. w Skonsolidowanych Informacjach Finansowych Pro Forma	5
3.	Zasady sporządzenia Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma	5
4.	Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku	10
5.	Skonsolidowany Bilans Proforma za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku	11
6.	Dodatkowe noty objaśniające	12
6.1.	Przychody ze sprzedaży	12
6.2.	Przychody finansowe	12
6.3.	Koszty finansowe	12
6.4.	Rzeczowe aktywa trwałe	12
6.5.	Nieruchomości inwestycyjne	13
6.6.	Pozostałe aktywa finansowe	13
6.7.	Zapasy	13
6.8.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	14
6.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe niefinansowe	14

Niniejsze Skonsolidowane Informacje Finansowe Pro Forma Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. zostały zatwierdzone przez Zarząd i2 Development S.A. dnia 15 lipca 2015 roku.

Zarząd:

Andrzej Kowalski — Prezes Zarządu

Marcin Misztal — Wiceprezes Zarządu

1. Podstawa i zasady sporządzenia oraz format Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma

Niniejsze Skonsolidowane Informacje Finansowe Pro Forma zostały sporządzone w związku z planowaną przez Spółkę i2 Development S.A. („Spółka", „i2 Development") pierwszą ofertą publiczną akcji zwykłych na okaziciela serii B oraz ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie 18.601.100 akcji zwykłych imiennych Spółki serii A do obrotu na rynku podstawowym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. przez Grupę Kapitałową i2 Development S.A.

Skonsolidowane Informacje Finansowe Pro Forma zostały przygotowane tylko i wyłącznie w celach ilustracyjnych i ze względu na swój hipotetyczny charakter nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji majątkowej i finansowej, wyniku finansowego, sumy bilansowej oraz kapitału własnego Emitenta.

Wymóg zamieszczenia informacji finansowych pro forma wynika z przepisów art. 4a Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz. Urz. UE L 149 z 30 kwietnia 2004 z późniejszymi zmianami) („Rozporządzenie") w odniesieniu do informacji finansowych, jakie muszą zawierać prospekty emisyjne emitentów o złożonej historii finansowej lub tych, którzy poczynili znaczące zobowiązania finansowe.

Skonsolidowane Informacje Finansowe Pro Forma za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku zostały przygotowane na podstawie:

- Podlegających badaniu Skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za lata zakończone dnia: 31 grudnia 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku, 31 grudnia 2012 roku sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską („MSSF"), o którym biegły rewident wydał z dniem 15 lipca 2015 roku opinię bez zastrzeżeń;
- danych finansowych następujących spółek (zwanych dalej łącznie „ Grupa i2 Grupa", „i2 Grupa"):

  i2 Grupa Sp. z o.o.

  i2 Development Sp. z o.o.,

  i2 Finanse sp. z o.o.,

  i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A.,

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

  i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Olawska 12 Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. Komandytowa,

wobec których biegły rewident przeprowadził procedury zgodnie z MSUA 3420 Zasady (polityki) rachunkowości wykorzystane przy przygotowaniu danych finansowych i2 Grupa są zgodne z MSSF, przy czym dane finansowe nie obejmują danych porównawczych oraz wszystkich not i ujawnień wymaganych przez MSSF.

2. Objęcie kontroli nad Grupą Kapitałową i2 Grupa Sp. z o.o. w Skonsolidowanych Informacjach Finansowych Pro Forma

Na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 17 kwietnia 2015 roku, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 405.000 PLN o kwotę 92.877.242,40 PLN do kwoty 93.282.242,40 PLN, poprzez emisję 928.772.424 akcji zwykłych imiennych serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje w podwyższonym kapitale zakładowym objęła w całości spółka prawa cypryjskiego Galtoco Investments Limited z siedzibą na Cyprze za wkład niepieniężny w postaci 1.366 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 136.600 PLN i o wartości godziwej w wysokości 92.877.242,40 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o. Ponadto, na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 kwietnia 2015 roku, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 93.282.242,40 PLN o kwotę 92.728.757,60 PLN do kwoty 186.011.000 PLN, poprzez emisję 927.287.576 akcji zwykłych imiennych serii C o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje w podwyższonym kapitale zakładowym zostały objęte w całości przez: (i) spółkę prawa cypryjskiego Acico Investments Limited z siedzibą na Cyprze - 87.606.032 akcji w zamian za wkład niepieniężny w postaci 129 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 12.900 PLN i o wartości godziwej w wysokości 8.760.603,20 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o. oraz (ii) Marcina Misztala - 839.681.544 akcji w zamian za wkład niepieniężny w postaci 1.235 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 123.500 PLN i o wartości godziwej w wysokości 83.968.154,40 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o. Pierwszy etap podniesienia kapitału został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 maja 2015 roku, drugi w dniu 13 maja 2015 roku.
W wyniku opisanej powyżej transakcji wniesienia aportem udziałów spółki i2 Grupa sp. z o.o. na pokrycie akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Emitenta, w skład Grupy weszła spółka i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi. Tym samym i2 Grupa sp. z o.o. stała się podmiotem zależnym od Emitenta.
Przejęcie kontroli przez Emitenta nad i2 Grupa sp. z o.o. nastąpiło 13 maja 2015 roku, historyczne dane finansowe zostały sporządzone w taki sposób jakby nabycie nastąpiło 1 stycznia 2014 roku.

3. Zasady sporządzenia Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma

3.1. Zasady ogólne

Skonsolidowane Informacje Finansowe Pro Forma obejmujące Skonsolidowany Bilans Pro Forma na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku zostały przygotowane w celu przedstawienia wpływu objęcia kontroli nad Grupą i2 Grupa Sp. z o.o. na skonsolidowany bilans Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku tak jakby objęcie kontroli miało miejsce w dniu 31 grudnia 2014 roku oraz na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku w taki sposób, jak gdyby objęcie kontroli miało miejsce w dniu 1 stycznia 2014 roku. Aport i2 Grupy Sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi rozliczono w dacie transakcji metodą nabycia, co wiązało się z wyceną aktywów i zobowiązań i2 Grupy do wartości godziwych. Oznacza to, że m.in. projekty prowadzone przez i2 Grupę Sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi w 2014 roku zostały na dzień nabycia wycenione z uwzględnieniem części wypracowanej marży, a więc wynik na zakończeniu projektów będzie ustalony jako różnica pomiędzy ceną sprzedaży, a wartością tych projektów z dnia nabycia przez Emitenta. Z uwagi na fakt znacznie wcześniejszego zaawansowania etapu inwestycyjnego oraz nabycia przez i2 Grupę niektórych istotnych aktywów w trakcie 2014 roku, na potrzeby Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma, dane liczbowe za rok 2014 zaprezentowano według wartości księgowych, to znaczy za cenę nabycia przyjęto księgowe wartości aktywów netto spółek i2 Grupy. Dla potrzeb niniejszych Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma wynik na zakończeniu projektów prowadzonych przez i2 Grupę sp. z o.o., który został zrealizowany w 2014 roku został ustalony jako różnica pomiędzy ceną sprzedaży, a ich kosztem w sprawozdaniach finansowych i2 Grupy Sp. z o.o.

Skonsolidowane Informacje Finansowe Pro Forma zostały przygotowane jedynie w celu zilustrowania wpływu nabycia i2 Grupy, dotyczy sytuacji hipotetycznej i nie przedstawia rzeczywistej sytuacji finansowej ani wyników działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., jakie byłyby prezentowane, gdyby transakcja faktycznie miała miejsce w dniu 1 stycznia 2014 roku.

Przygotowując Skonsolidowane Informacje Finansowe Pro Forma i2 Development zastosowała zasady rachunkowości, które są spójne z zasadami stosowanymi przez i2 Development przy sporządzeniu skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za lata zakończone dnia: 31 grudnia 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku, 31 grudnia 2012 roku zgodnie z wymogami MSSF obowiązującymi na dzień sprawozdawczy tj. 31 grudnia 2014 roku.

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma zawiera wszystkie informacje dostępne Zarządowi i2 Development S.A., które są istotne dla oceny Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma.

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma zostało sporządzone poprzez:

- zsumowanie poszczególnych pozycji bilansów oraz sprawozdań z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej i2 Development oraz i2 Grupa,
- dokonanie odpowiednich korekt mających na celu rozliczenie nabycia i2 Grupa.

3.2. Przyjęte szacunki i założenia

Przygotowanie Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma prezentujących efekt objęcia kontroli nad i2 Grupa Sp. z o.o. wymagało przyjęcia pewnych założeń i dokonania specyficznych szacunków, które przy ostatecznym rozliczeniu transakcji nabycia mogą ulec zmianie.

Najważniejsze z przyjętych założeń:

- Skonsolidowany Bilans Pro Forma został sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku przy założeniu, że objęcie kontroli nastąpiło dnia 31 grudnia 2014 roku;
- Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma zostało sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku przy założeniu, że objęcie kontroli nastąpiło dnia 1 stycznia 2014 roku;
- na potrzeby ujęcia aportu udziałów i2 Grupa w Skonsolidowanych Informacjach Finansowych Pro Forma na dzień 1 stycznia 2014 roku wykorzystano dane pochodzące z danych finansowych spółek Grupy i2 Grupa, które nie podlegały badaniu biegłego rewidenta;
- na potrzeby ujęcia aportu udziałów i2 Grupa w Skonsolidowanych Informacjach Finansowych Pro Forma na dzień 31 grudnia 2014 roku wykorzystano dane pochodzące z danych finansowych spółek Grupy i2 Grupa, które nie podlegały badaniu biegłego rewidenta;
- dane finansowe Grupy i2 Grupa przygotowane dla celów Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma nie zawierają korekt do wartości godziwej, które byłyby wymagane, gdyby rozliczenie nabycia miało miejsce na dzień 1 stycznia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku.
- dane finansowe Grupy i2 Grupa przygotowane dla celów Skonsolidowanego Bilansu Pro Forma zawierają korekty do wartości godziwej, wymagane, gdyby rozliczenie nabycia miało miejsce na dzień 31 grudnia 2014 roku.

3.3. Brak prezentacji porównywalnych danych skonsolidowanych pro forma

Zgodnie z punktem 5 załącznika II do Rozporządzenia o prospekcie przedstawienie danych porównywalnych pro forma do niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma nie jest wymagane.

3.4. Korekty dokonane celem sporządzenia Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma

W celu sporządzenia Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma wprowadzone zostały następujące korekty:

3.5. Korekty wynikające z rozliczenia objęcia kontroli

Objęcie kontroli przez i2 Development S.A. nad Grupą Kapitałową i2 Grupa Sp. z o.o. stanowi transakcję połączenia przedsięwzięć pod wspólną kontrolą.

MSSF nie zawierają szczegółowych uregulowań dla traktowania transakcji nabycia przedsięwzięć pod wspólną kontrolą- są one wyłączone z zakresu MSSF 3 *„Połączenia jednostek"* i nie są uregulowane w innych standardach.

W takiej sytuacji, zgodnie z MSR 8 *„Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów"*, jednostka przejmująca powinna określić politykę rachunkowości, która zapewni jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i wyników jednostki.

Zarząd i2 Development S.A. podjął decyzję o rozliczeniu objęcia kontroli przy zastosowaniu metody przejęcia określonej przepisami MSSF 3.

Zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 3 objęcie kontroli nad spółką jest rozliczane metodą przejęcia. Metoda ta opiera się na założeniu, że możliwe jest ustalenie podmiotu przejmującego, będącego jednostką obejmującą kontrolę.

Podmiot przejmujący to jednostka, która w wyniku nabycia:

- dysponuje większością głosów w organach stanowiących przejmowanej jednostki na podstawie umowy z innymi inwestorami lub,
- ma zdolność kierowania polityką finansową i operacyjną przejmowanej jednostki na podstawie statutu lub umowy lub,
- ma zdolność do powoływania lub odwoływania większości członków zarządu lub równoważnego organu zarządzającego przejmowanej jednostki lub,
- dysponuje większością głosów na posiedzeniach zarządu lub równoważnego organu zarządzającego przejmowanej jednostki.

W ramach rozliczenia objęcia kontroli nad i2 Grupą, spółka i2 Development S.A. została zidentyfikowana jako jednostka przejmująca.

Połączenie jednostek odbywa się poprzez sumowanie poszczególnych pozycji aktywów i zobowiązań spółki przejmującej, według ich wartości księgowej, z odpowiednimi pozycjami aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych spółki przejmowanej, według ich wartości godziwej ustalonej na dzień przejęcia kontroli. Kapitał własny spółki przejmowanej podlega wyłączeniu.

Ustalenie wartości firmy/zysku na okazyjnym zakupie na dzień objęcia kontroli

Zgodnie z MSSF 3 wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad spółką zależną, w przypadku gdy kontrola jest objęta w ramach jednej transakcji (jednoetapowe objęcie kontroli) jest liczona zgodnie z następującą formułą:

Wartość firmy = wartość godziwa aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych spółki przejmowanej – (cena nabycia + wartość udziału niekontrolującego).

3.6. Korekty wynikające z wyłączenia wzajemnych transakcji

Dla potrzeb przygotowania niniejszych Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma wyłączeniu podlegały wzajemne przychody i koszty łączących się spółek.

Korekty pro forma odnoszące się do Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma są bezpośrednio związane z bieżącą działalnością spółek i obejmują:

1) Eliminacja przychodów i kosztów z tytułu sprzedaży produktów w wysokości 19 721 822,43 złotych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy i2 Development S.A. i spółkami Grupy dotyczących sprzedaży usług budowlanych,

2) eliminacja przychodów i kosztów z tytułu sprzedaży produktów w wysokości 2.520 000,00 złotych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A. i i2 Development S.A. dotyczących sprzedaży usług zarządzania,

3) eliminacja przychodów i kosztów z tytułu sprzedaży produktów w wysokości 605 600,00 złotych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy i2 Grupa Sp. z o. o. i i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A. dotyczących sprzedaży usług doradczych,

4) eliminacja przychodów i kosztów z tytułu sprzedaży produktów w wysokości 458 000,00 złotych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy i2 Grupa Sp. z o. o. i spółkami Grupy dotyczących sprzedaży usług administracyjno-biurowych,

5) eliminacja przychodów i kosztów z tytułu sprzedaży produktów w wysokości 322 257,04 złotych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy i2 Development Sp. z o. o. i spółkami Grupy dotyczących obsługi sprzedaży mieszkań,

6) eliminacja przychodów i kosztów z tytułu sprzedaży produktów w wysokości 147 100,00 złotych z tytułu transakcji wewnatrzgrupowych pomiędzy i2 Finanse Sp. z o. o. i spółkami Grupy dotyczących sprzedaży usług księgowo-płacowych,

7) eliminacja pozostałych przychodów i kosztów z tytułu sprzedaży produktów na łączną kwotę 51 400,00 złotych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy spółkami Grupy dotyczących sprzedaży usług komplementariusza i reklamy,

8) eliminacja przychodów i kosztów z tytułu odsetek na łączną kwotę 5 907 232,73 złotych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy spółkami Grupy dotyczących wzajemnie udzielonych pożyczek i emisji obligacji,

9) eliminacja przychodów z tytułu podziału zysków w spółkach komandytowych oraz dywidend na łączną kwotę 1.537.153,63 złotych.

Korekty pro forma odnoszące się do Skonsolidowanego Bilansu Pro Forma obejmują:

1) eliminacja należności i zobowiązań z tytułu pożyczek krótko- i długoterminowych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy spółkami Grupy na łączną kwotę 84.155.757,08 złotych,

2) eliminacja należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy spółkami Grupy na kwotę 7.526.252,84 złotych,

3) eliminacja pozostałych należności i zobowiązań z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy spółkami Grupy na kwotę 81.258,63 złotych.

4) eliminacja zobowiązań i należności z tytułu emisji obligacji pożyczkowych pomiędzy i2 Development S.A. i i2 Finanse Sp. z o.o. na łączną kwotę 4.453.450,95 złotych,

5) eliminacja należności i zobowiązań z tytułu podziału zysków i dywidend pomiędzy spółkami Grupy na kwotę 1.537.153,63 złotych.

3.7. Wpływ powyższych korekt na przyszłe sprawozdania finansowe Emitenta

Dokonane powyżej korekty pro forma dotyczą transakcji wynikowych, które miały miejsce w roku obrotowym 2014. Korekty te mają charakter hipotetyczny, włączeń transakcji dokonano przy założeniu, że objecie kontroli nastąpiło 1 stycznia 2014 roku. Korekty skonsolidowanego bilansu dokonano przy założeniu, ze objecie kontroli nastąpiło 31 grudnia 2014 roku.

Powyższe korekty nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji majątkowej lub wyniku finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. i żadna z nich bezpośrednio nie wpłynie na przyszłe skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta.

4 Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

	12 Development S.A.	12 Grupa Sp. z o.o.	P2	M1	Kalecka Wilanów	M3	Pomorska 44	M4	Ogrody Jordanowskie	Olimpijska 12	Zodiak III	Pabianicka	Piękna	Przy Arteriale	P3	12 Development Sp. z o.o.	Finanse	Wyłączenie transakcji wzajemnych	Razem
Działalność kontynuowana																			
Przychody ze sprzedaży	48 276 185,96	1 361 211,88	0,00	47 724 137,75	1 140 254,98	0,00	1 563,00	0,00	0,00	0,00	1 900,00	0,00	0,00	7 352 545,84	2 530 000,00	1 220 098,59	204 569,00	-25 778 179,43	62 030 706,50
Pozostałe przychody operacyjne	317 035,93	109 290,73	600,50	152 658,59	27 779,01	0,61	0,87	1,20	0,36	0,00	0,46	83 073,73	0,20	550 763,26	0,00	0,00	-68 000,00	1 105 183,97	
Amortyzacja	82 498,59	457 316,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 554,00	1 055,65	81 739,63	12 689,73	0,00	636 864,12
Zużycie surowców i materiałów	17 209 491,77	29 734,63	0,00	2 411 085,81	1 294 284,02	1 003 785,32	1 803 622,84	2 860 309,05	12,82	13,82	3 773 556,33	0,00	122,52	1 995 030,95	60,00	34 474,46	11 395,30	0,00	31 927 807,19
Usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych	31 728 169,28																	0,00	31 728 169,28
Pozostałe usługi	589 850,37	98 761,36	80 886,37	2 428 206,23	256 397,58	6 332 648,76	1 098 770,67	7 593 568,35	7 087,84	5 964,84	144 462,96	5 367,87	236 562,28	6 033 887,93	12 518,05	735 805,23	24 399,86	-23 826 179,47	562 279,00
Koszty świadczeń pracowniczych	201 869,72	622 267,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	895 040,03	214 955,88	0,00	1 934 133,34
Podatki i opłaty	5 700,21	8 605,96	8 731,00	16 393,94	10 484,45	28 165,96	14 522,67	114 125,28	1 551,90	773,00	1 233,00	773,00	1 162,00	263 807,60	613,00	5 281,56	2 376,50	0,00	490 320,07
Pozostałe koszty operacyjne	95 759,58	1 202,92	0,83	107 644,19	1,42	75,35	0,28	14,00	0,46	0,66	0,58	0,48	0,42	166 406,08	0,73	46 369,69	1,15	0,00	418 649,85
Pozostałe koszty podatkowe	73 336,44	61 115,76	0,00	0,00	0,00	5 365,00	0,00	3 625,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 527,83	0,00	249 829,16	937,00	0,00	413 739,79
Zmiana stanu produktów	-1 632 011,53	15 560,14	0,00	7 160 118,15	3 953 062,49	-3 278 061,96	-2 902 293,82	-10 446 517,93	0,00	0,00	-1 006 553,00	0,00	-230 226,60	-1 833 374,58	0,00	8 786,95	0,00	0,00	-15 163 811,69
Zysk(strata) z działalności operacyjnej	248 508,46	180 402,47	-89 017,80	5 753 189,99	1 653 888,03	-91 990,82	13 181,31	-125 122,45	-8 652,76	-6 752,32	-110 799,45	-6 161,35	-7 640,16	1 335 750,62	1 796 720,74	-285 723,68	-62 655,45	0,00	0,00 10 260 743,57
Przychody finansowe	26 826,92	701 637,02	2 783 485,15	155 250,10	71 508,99	36 019,01	401,06	7 683,06	20,03	15,33	50,18	23,20	37,38	9 849,60	229 793,95	19 349,64	4 911 077,20	-7 559 386,36	890 683,07
Koszty finansowe	343 331,68	470 989,80	1 295 537,38	310 617,74	131 673,62	155 236,22	95 329,70	216 205,76	20,73	14,21	133 349,18	3,81	27 452,16	4 316 624,30	2 591,00	7 334,27	4 649 576,81	-6 032 232,73	6 124 418,33
Zysk(strata) brutto	-67 996,30	-85 950,60	1 395 930,15	5 598 822,35	1 593 635,20	-211 170,03	-108 110,35	-333 646,15	-8 653,44	-6 751,20	-144 097,85	-6 143,96	-29 704,94	-2 971 059,17	2 023 921,70	-273 708,31	198 845,64	1 537 153,63	5 195 773,31
Podatek dochodowy	5 966,00	-172 808,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-21 518,00	19 595,00	0,00	-168 765,00
Zysk(strata) netto z działalności kontynuowanej	-73 962,30	86 857,60	1 395 930,15	5 598 822,35	1 593 635,20	-211 170,03	-108 110,35	-333 646,15	-8 653,44	-6 751,20	-144 097,85	-6 143,96	-29 704,94	-2 971 059,17	2 023 921,70	-252 190,31	179 250,64	1 537 153,63	5 195 773,31
Działalność zaniechana																			
Zysk(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk(strata) netto za rok obrotowy	-73 962,30	86 857,60	1 395 930,15	5 598 822,35	1 593 635,20	-211 170,03	-108 110,35	-333 646,15	-8 653,44	-6 751,20	-144 097,85	-6 143,96	-29 704,94	-2 971 059,17	2 023 921,70	-252 190,31	179 250,64	-1 537 153,63	5 195 773,31
Inne całkowite dochody																			
Pozycje podlegające, przeklasyfikowaniu do zysk/(strat) w kolejnych okresach sprawozdawczych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysk/(strat) w kolejnych okresach sprawozdawczych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody netto																			
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK	-73 962,30	86 857,60	1 395 930,15	5 598 822,35	1 593 635,20	-211 170,03	-108 110,35	-333 646,15	-8 653,44	-6 751,20	-144 097,85	-6 143,96	-29 704,94	-2 971 059,17	2 023 921,70	-252 190,31	179 250,64	-1 537 153,63	5 195 773,31

5 Skonsolidowany Bilans Proforma za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

	I2 Development SA	[illegible] Grupa Sp. z o.o.	Z1	M1	Księcia Witolda	M3	Pomorska 44	M5	Ogrody Jordana [illegible]	[illegible] 12	Zodiak III	Piłsudskiego	[illegible]	[illegible]	Z3	I2 Development Sp. z o.o.	Finanse	Wyłączenie należności i zobowiązań wzajemnych	[illegible] objętych kontrolą	Razem
AKTYWA																				
Aktywa trwałe	[illegible]	[illegible]	[illegible]	3 075 229,00	1 545 570,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	[illegible]	222 144,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rzeczowe aktywa trwałe	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,05	0,00	0,00	[illegible]	0,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00		[illegible]
Aktywa niematerialne	[illegible] 785,59	[illegible]	10 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	[illegible]	0,00	0,00	76 205,15	0,00		[illegible]
Wartość firmy																			[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible] 000,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1 545 570,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] 000,00	[illegible]
[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	[illegible] 000,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	0,00		[illegible]
Aktywa obrotowe	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	12 007,[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] 677,02	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Zapasy	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	[illegible]	0,00	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	0,00	[illegible]	100,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
Należności z tytułu podatku dochodowego	[illegible]	6,62	[illegible]	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	[illegible]	0,00	0,00	[illegible]	0,00	[illegible]	0,00	[illegible]	0,00	[illegible]		[illegible]
Pozostałe aktywa finansowe	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
Pozostałe aktywa niefinansowe	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00		[illegible]
[illegible]	0,00	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00		[illegible]
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	727,[illegible]	[illegible]	716,20	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00		[illegible]
SUMA AKTYWÓW	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] 284,20	2 9[illegible] 256,82	13 072 [illegible]	1 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
PASYWA																				
Kapitał własny	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00	[illegible]	[illegible]
Kapitał podstawowy	[illegible] 000,00	[illegible]	50 000,00	[illegible]	14 850,00	[illegible] 550,00	14 350,00	9 900,00	[illegible] 050,00	[illegible]	[illegible] 950,00	[illegible] 050,00	[illegible] 750,00	[illegible]	11 000,00	1 000,00	1 000,00		[illegible] 000,00	[illegible] 000,00
Kapitał zapasowy	[illegible]	[illegible]	[illegible]	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	100,00	500,00	0,00	0,00		[illegible]	[illegible]
Zyski zatrzymane / Niepokryte straty	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
Zobowiązania długoterminowe	[illegible]	[illegible]	10 [illegible] 000,00	0,00	[illegible]	2 202 [illegible]	[illegible]	10 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	[illegible]	[illegible]	2 0[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00	248 [illegible],09	[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00		0,00
Obligacje	0,00	0,00	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	[illegible]		[illegible]
Pozostałe zobowiązania finansowe	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00		[illegible]
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00	[illegible]	[illegible]	0,00	[illegible]	[illegible]
Zobowiązania krótkoterminowe	[illegible]	[illegible]	[illegible]	2 578 027,54	11 820,62	10 260 377,27	[illegible] 137,12	2 814 489,18	1 500,00	1 230,00	509 544,73	1 230,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[illegible]	[illegible]	[illegible]	407 804,08	11 820,62	95 415,65	[illegible]	[illegible]	1 500,00	1 230,00	6 765,00	1 230,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	0,00	[illegible]	0,00	0,00	[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	0,00	[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]																			[illegible]	[illegible]
[illegible]	0,00	0,00	0,00	7 152 426,70	0,00	[illegible]	0,00	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	0,00	0,00			[illegible]
[illegible]	0,00	[illegible]	0,00	72 546,76	0,00	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	0,00	[illegible]			[illegible]
[illegible]	[illegible]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[illegible]	0,00	0,00	[illegible]			[illegible]
Zobowiązania razem	[illegible]	[illegible]	[illegible]	2 578 027,54	[illegible] 247,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SUMA PASYWÓW	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	12 171 284,20	2 978 256,82	13 072 587,15	1 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

6. Dodatkowe noty objaśniające

6.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Struktura rzeczowa	
Przychody z działalności deweloperskiej	31 808 415,12
Przychody z umów o usługi budowlane	28 376 656,17
Pozostałe usługi	1 845 635,21
Przychody ze sprzedaży ogółem	62 030 706,50

6.2. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	768 505,39
Przychody z tytułu odsetek bankowych	121 349,48
Dywidendy	828,20
Przychody finansowe ogółem	890 683,07

6.3. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Odsetki od kredytów bankowych	51 848,18
Odsetki od pożyczek i obligacji	6 033 321,49
Odsetki od innych zobowiązań	34 729,45
Pozostałe koszty finansowe	4 519,21
Koszty finansowe ogółem	6 124 418,33

6.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014	*Grunty i budynki*	*Maszyny i urządzenia*	*Środki transportu*	*Ogółem*
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	2 274,39	0,00	2 274,39
Nabycia	0,00	23 687,39	0,00	23 687,39
Nabycie jednostki zależnej	13 523,16	95 399,68	1 461 793,80	1 570 716,64
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 roku	13 523,16	121 361,46	1 461 793,80	1 596 678,42
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	2 274,39	0,00	2 274,39
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	12 388,90	0,00	12 388,90

Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2014 roku	0,00	14 663,29	0,00	14 663,29
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2014 roku	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2014 roku	13 523,16	106 698,17	1 461 793,80	1 582 015,13

Tabela ruchów rzeczowych aktywów trwałych została przygotowana przy założeniu, że nabycie i2 Grupa miało miejsce w dniu 31 grudnia 2014 roku.

6.5. Nieruchomości inwestycyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Na dzień 1 stycznia	0,00
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej z zapasów	0,00
Zwiększenie związane z nabyciem jednostki zależnej	23 231 000,00
Poniesione nakłady inwestycyjne	0,00
Przeszacowanie do wartości godziwej	0,00
Na dzień 31 grudnia	23 321 000,00

6.6. Pozostałe aktywa finansowe

	31 grudnia 2014
Pożyczki udzielone	7 048 546,61
Środki na rachunkach developerskich*	7 684 288,63
Razem	14 732 835,24
- krótkoterminowe	7 796 140,68
- długoterminowe	6 936 694,56

*Środki zgromadzone na otwartych rachunkach powierniczych, po realizacji danej fazy inwestycji zwalniane są przez banki na rachunek bieżący spółki prowadzącej tą inwestycję (wykazywane wtedy w pozycji „środki pieniężne").

6.7. Zapasy

	31 grudnia 2014
Produkcja w toku	171 277 190,92
Produkty gotowe	2 798 130,36
Grunty przeznaczone pod zabudowę	45 550 457,40
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0,00
Razem	219 625 778,68

Wartość projektów na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawia się następująco

Projekt	*31 grudnia 2014*
Bulwar staromiejski	127 105 000

Pilsudskiego 89-91 (budynek A i B)	13 129 000
Oławska 12	11 687 000
The Avenue (etap A)	11 669 000
The Avenue (etap B)	2 080 000
Kniaziewicza 16	10 064 331
Pilsudskiego 91 (Kamienice)	7 112 459
Pilsudskiego 89 (Kamienice)	6 009 449
Jordanowska	7 022 000
Ptasia / Podwórcowa	6 862 000
Zodiak III	6 642 000
Pomorska 44/Ptasia	5 178 000
Igielna	2 609 000
Śrutowa 8	1 361 293
Śrutowa 15	1 095 246
	219 625 778

6.8. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Oprocentowanie	*Termin spłaty*	*31 grudnia 2014*
Krótkoterminowe			
kredyt inwestycyjny i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	WIBOR + marża	30.06.2015	5 181 175,18
kredyt w rachunku bieżącym i2 Development SA	WIBOR + 2,5%	2015	865 007,50
kredyt i2 Development SA	WIBOR + 2,5%	2015	2 001 121,90
kredyt i2 Development SA	WIBOR 3M + 4,5%	2015	3 000 000,00
saldo ujemne rachunku bankowego			301,00
pożyczki otrzymane oprocentowane wg stopy 8-8,5%	8-8,5%	2015	1 032 921,65
Razem			12 080 527,23

	Oprocentowanie	*Termin spłaty*	*31 grudnia 2014*
Długoterminowe			
kredyt inwestycyjny i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	WIBOR + marża	20.01.2016	6 989 692,87
obligacje pożyczkowe	10%	11.2016	10 000 000,00
pożyczki otrzymane oprocentowane wg stopy 8-8,5%	8-8,5%	2016-2019	59 475 263,95
Razem			76 464 956,82

6.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe niefinansowe

	31 grudnia 2014
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	
Wobec jednostek powiązanych	66 219,10
Wobec jednostek pozostałych	5 907 432,90
Pozostałe zobowiązania	
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	59 288,08
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	226 814,89
Inne zobowiązania	12 154 884,74

Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	
Podatek VAT	675 238,82
Podatek dochodowy od osób prawnych	122 209,71
Podatek dochodowy od osób fizycznych	48 286,91
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	58 125,49
Pozostałe	27 686,60
Razem	19 346 187,24

Skonsolidowane informacje finansowe pro forma Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r.

Building a better working world

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa
Tel: +48 22 557 70 00
Faks: +48 22 557 70 01
warszawa@pl.ey.com
www.ey.com/pl

Raport niezależnego biegłego rewidenta o Skonsolidowanych Informacjach Finansowych Pro Forma

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz dla Rady Nadzorczej i2 Development S.A.

1. Na potrzeby niniejszego prospektu emisyjnego, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku, wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz. Urz. UE L 149 z 30 kwietnia 2004 roku z późniejszymi zmianami) („Rozporządzenie Komisji WE"), przeprowadziliśmy prace poświadczające, dotyczące prezentowanych w nim Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku („Załączone Informacje Finansowe Pro Forma") Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. („Grupa"). Załączone Informacje Finansowe Pro Forma zostały przygotowane w oparciu o podstawę opisaną w punkcie 1 Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma, wyłącznie dla zilustrowania w jaki sposób transakcja wniesienia aportu udziałów i2 Grupa sp. z o.o. do Spółki mogłaby hipotetycznie wpłynąć na skonsolidowany wynik finansowy Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku, gdyby transakcję wniesienia aportu udziałów i2 Grupa sp. z o.o. do Spółki przeprowadzono w dacie wskazanej w Załączonych Informacjach Finansowych Pro Forma.

2. Za przygotowanie Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma odpowiedzialny jest Zarząd Spółki, który opracował je zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 20.2 załącznika I do Rozporządzenia Komisji WE.

3. Naszym zadaniem było wyrażenie wniosku, zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 7 załącznika II do Rozporządzenia Komisji WE, co do właściwego opracowania Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma. Wyrażając nasz wniosek nie dokonujemy aktualizacji lub innych zmian w opiniach lub raportach wydanych poprzednio o informacjach finansowych lub sprawozdaniach finansowych wykorzystanych do opracowania Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma, ani też nie przyjmujemy odpowiedzialności za takie opinie lub raporty w zakresie przekraczającym naszą odpowiedzialność w stosunku do adresatów, do których nasze opinie lub raporty były kierowane wtedy, gdy je wydawaliśmy.

4. Prace przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej nr 3 wydanym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowym Standardem Usług Atestacyjnych Raporty poświadczające na temat procesu kompilacji informacji finansowych pro forma zamieszczanych w prospektach emisyjnych (MSUA 3420). Nasze prace zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby zgromadzić informacje i wyjaśnienia uznane przez nas za niezbędne dla uzyskania wystarczającej pewności, że Załączone Informacje Finansowe Pro Forma zostały właściwie opracowane na wskazanej podstawie oraz że podstawa ta jest spójna z zasadami (polityką) rachunkowości, które przyjęła Spółka przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku.

[illegible]

Building a better working world

Nasze prace polegały przede wszystkim na porównaniu informacji finansowych zawartych w Załączonych Informacjach Finansowych Pro Forma z danymi źródłowymi wskazywanymi w punkcie 4 Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma, analizie podstawy przeprowadzenia korekt pro forma oraz omówieniu Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma z Zarządem Spółki.

5 Załączone Informacje Finansowe Pro Forma zawierają skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów pro forma oraz noty objaśniające sporządzone na podstawie wskazanej w punkcie 1 Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma w celu przedstawienia hipotetycznego wpływu transakcji wniesienia aportu udziałów i2 Grupa sp. z o.o. do Spółki na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku. Załączone Informacje Finansowe Pro Forma przygotowano wyłącznie w celu zilustrowania potencjalnego wpływu powyższej transakcji, tym samym dotyczą sytuacji hipotetycznej i nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji finansowej, majątkowej ani wyników Grupy.

6 Naszym zdaniem, Załączone Informacje Finansowe Pro Forma zostały właściwie opracowane w oparciu o podstawę wskazaną w punkcie 1 Załączonych Informacji Finansowych Pro Forma, zaś podstawa ta jest spójna z zasadami (polityką) rachunkowości, które zostały zastosowane przez Spółkę w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy sporządzonym za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku.

7. Niniejszy raport jest wydawany wyłącznie w związku z ofertą publiczną w Polsce na podstawie prospektu emisyjnego sporządzonego przez Spółkę i2 Development S.A. Niniejszy raport wymagany jest przez Rozporządzenie Komisji WE i wydajemy go wyłącznie w celu spełnienia tego obowiązku. W związku z tym niniejszy raport nie podlega żadnym innym jurysdykcjom i regulacjom niż zdefiniowane powyżej i nie powinien być wykorzystywany w żadnym innym celu niż opisano powyżej. Nie ponosimy żadnej odpowiedzialności ani nie przyjmiemy żadnych zobowiązań za wykorzystanie niniejszego raportu w związku z jakąkolwiek transakcją lub ofertą inną niż oferta publiczna opisana powyżej.

w imieniu
Ernst & Young Audyt Polska spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident

Łukasz Wojciechowski
biegły rewident nr 12273

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Warszawa, dnia 27 października 2015 roku

GRUPA KAPITAŁOWA i2 Development S.A.

SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE PRO FORMA
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2015 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

SPIS TREŚCI

1.	Podstawa i zasady sporządzenia oraz format Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma	4
2.	Objęcie kontroli nad Grupą Kapitałową i2 Grupa Sp. z o.o. w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów Pro Forma	5
3.	Zasady sporządzenia Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma	5
4.	Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku	9
5.	Dodatkowe noty objaśniające	10
5.1.	Przychody ze sprzedaży	10
5.2.	Przychody finansowe	10
5.3.	Koszty finansowe	10

Niniejsze Skonsolidowane Informacje Finansowe Pro Forma Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. zostały zatwierdzone przez Zarząd i2 Development S.A. dnia 27 października 2015 roku.

Zarząd:

Andrzej Kowalski — Prezes Zarządu

Marcin Misztal — Wiceprezes Zarządu

1. Podstawa i zasady sporządzenia oraz format Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma

Niniejsze Skonsolidowane Informacje Finansowe Pro Forma zostały sporządzone w związku z planowaną przez Spółkę i2 Development S.A. („Spółka", „i2 Development") pierwszą ofertą publiczną akcji zwykłych na okaziciela serii B oraz ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie 200.000 akcji zwykłych imiennych Spółki serii A do obrotu na rynku podstawowym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. przez Grupę kapitałową i2 Development S.A.

Skonsolidowane Informacje Finansowe Pro Forma zostały przygotowane tylko i wyłącznie w celach ilustracyjnych i ze względu na swój hipotetyczny charakter nie przedstawiają rzeczywistego wyniku finansowego Emitenta.

Wymóg zamieszczenia informacji finansowych pro forma wynika z przepisów art. 4a Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz. Urz. UE L 149 z 30 kwietnia 2004 z późniejszymi zmianami) („Rozporządzenie") w odniesieniu do informacji finansowych, jakie muszą zawierać prospekty emisyjne emitentów o złożonej historii finansowej lub tych, którzy poczynili znaczące zobowiązania finansowe.

Skonsolidowane Informacje Finansowe Pro Forma za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku zostały przygotowane na podstawie:

- danych finansowych Grupy Kapitałowej i2 Development S.A , w skład której wchodzą:

  i2 Development S.A.,

  Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.,

  Chamielec Architekci Sp. z o.o.,

  Concept Sp. z o.o.,

- danych finansowych następujących spółek (zwanych dalej łącznie „ Grupa i2 Grupa", „i2 Grupa"):

  i2 Grupa Sp. z o.o.

  i2 Development Sp. z o.o.,

  i2 Finanse sp. z o.o.,

  i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A.,

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

  i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. M2 Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o Ogrody Jordanowskie Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp. Komandytowa,

  i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. Komandytowa,

wobec których biegły rewident przeprowadził procedury zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Usług Atestacyjnych 3420. Zasady (polityki) rachunkowości wykorzystane przy przygotowaniu danych finansowych i2 Development oraz danych finansowych i2 Grupa są zgodne z MSSF, przy czym dane finansowe nie obejmują danych porównawczych oraz wszystkich not i ujawnień wymaganych przez MSSF.

2. Objęcie kontroli nad Grupą Kapitałową i2 Grupa Sp. z o.o. w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów Pro Forma

Na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 17 kwietnia 2015 roku, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 405.000 PLN o kwotę 92.877.242,40 PLN do kwoty 93.282.242,40 PLN, poprzez emisję 928.772.424 akcji zwykłych imiennych serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje w podwyższonym kapitale zakładowym objęła w całości spółka prawa cypryjskiego Galloco Investments Limited z siedzibą na Cyprze za wkład niepieniężny w postaci 1.366 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 136.600 PLN i o wartości godziwej w wysokości 92.877.242,40 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o. Ponadto, na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 kwietnia 2015 roku, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 93.282.242,40 PLN o kwotę 92.728.757,60 PLN do kwoty 186.011.000 PLN, poprzez emisję 927.287.576 akcji zwykłych imiennych serii C o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje w podwyższonym kapitale zakładowym zostały objęte w całości przez: (i) spółkę prawa cypryjskiego Acico Investments Limited z siedzibą na Cyprze - 87.606.032 akcji w zamian za wkład niepieniężny w postaci 129 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 12.900 PLN i o wartości godziwej w wysokości 8.760.603,20 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o. oraz (ii) Marcina Misztala - 839.681.544 akcji w zamian za wkład niepieniężny w postaci 1.235 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 123.500 PLN i o wartości godziwej w wysokości 83.968.154,40 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o. Pierwszy etap podniesienia kapitału został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 maja 2015 roku, drugi w dniu 13 maja 2015 roku.
W wyniku opisanej powyżej transakcji wniesienia aportem udziałów spółki i2 Grupa sp. z o.o. na pokrycie akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Emitenta, w skład Grupy weszła spółka i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi. Tym samym i2 Grupa sp. z o.o. stała się podmiotem zależnym od Emitenta.
Przejęcie kontroli przez Emitenta nad i2 Grupa sp. z o.o. nastąpiło dnia 20 kwietnia 2015 roku, historyczne dane finansowe zostały sporządzone w taki sposób jakby nabycie nastąpiło 1 stycznia 2015 roku.

3. Zasady sporządzenia Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma

3.1. Zasady ogólne

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku zostało przygotowane w celu przedstawienia wpływu objęcia kontroli nad Grupą i2 Grupa Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2015 roku tak jakby objęcie kontroli miało miejsce w dniu 1 stycznia 2015 roku. Aport i2 Grupy Sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi rozliczono w dacie transakcji metodą nabycia, co wiązało się z wyceną aktywów i zobowiązań i2 Grupy do wartości godziwych. Oznacza to, ze m.in. projekty prowadzone przez i2 Grupę Sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi w 2015 roku zostały na dzień nabycia wycenione z uwzględnieniem części wypracowanej marży, a więc wynik na zakończeniu projektów będzie ustalony jako różnica pomiędzy ceną sprzedaży, a wartością tych projektów z dnia nabycia przez Emitenta z uwzględnieniem poniesionych nakładów od dnia nabycia. Dla potrzeb niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma wynik na zakończeniu projektów prowadzonych przez i2 Grupę sp. z o.o., który został zrealizowany w okresie 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku został ustalony jako różnica pomiędzy ceną sprzedaży a ich kosztem według wartości godziwej ustalonej na dzień nabycia tj. na dzień 20 kwietnia 2015 roku.

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma zostało przygotowane jedynie w celu zilustrowania wpływu nabycia i2 Grupy, dotyczy sytuacji hipotetycznej i nie przedstawia rzeczywistej sytuacji

finansowej ani wyników działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., jakie byłyby prezentowane, gdyby transakcja faktycznie miała miejsce w dniu 1 stycznia 2015 roku.

Przygotowując Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma i2 Development zastosowała zasady rachunkowości, które są spójne z wymogami MSSF obowiązującymi na dzień sprawozdawczy tj. 30 czerwca 2015 roku.

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma zawiera wszystkie informacje dostępne Zarządowi i2 Development S.A., które są istotne dla oceny Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma.

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma zostało sporządzone poprzez:

- zsumowanie poszczególnych pozycji sprawozdań z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej i2 Development oraz i2 Grupa,
- dokonanie odpowiednich korekt wynikających z wyłączenia wzajemnych transakcji między spółkami z Grupy Kapitałowej i2 Development oraz i2 Grupa.

3.2. Przyjęte szacunki i założenia

Przygotowanie Skonsolidowanych Informacji Finansowych Pro Forma prezentujących efekt objęcia kontroli nad i2 Grupa Sp. z o.o. wymagało przyjęcia pewnych założeń i dokonania specyficznych szacunków, które przy ostatecznym rozliczeniu transakcji nabycia mogą ulec zmianie.

Najważniejsze z przyjętych założeń:

- Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma zostało sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku przy założeniu, że objęcie kontroli nastąpiło dnia 1 stycznia 2015 roku;
- na potrzeby ujęcia aportu akcji i2 Grupa w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów Pro Forma na dzień 1 stycznia 2015 roku wykorzystano dane pochodzące z danych finansowych spółek Grupy i2 Grupa, które nie podlegały badaniu biegłego rewidenta;
- na potrzeby ujęcia aportu akcji i2 Grupa w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów Pro Forma na dzień 1 stycznia 2015 roku wykorzystano dane pochodzące ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy i2 Development S.A., które nie podlegały badaniu biegłego rewidenta dane finansowe Grupy i2 Grupa zawierają korekty do wartości godziwej, które byłyby wymagane, gdyby rozliczenie nabycia miało miejsce na dzień 1 stycznia 2015 roku.

3.3. Brak prezentacji porównywalnych danych skonsolidowanych pro forma

Zgodnie z punktem 5 załącznika II do Rozporządzenia o prospekcie przedstawienie danych porównywalnych pro forma do niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma nie jest wymagane.

3.4. Korekty dokonane celem sporządzenia Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma

W celu sporządzenia Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma wprowadzone zostały następujące korekty:

3.4.1. Korekty wynikające z rozliczenia objęcia kontroli

Objęcie kontroli przez i2 Development S.A. nad Grupą Kapitałową i2 Grupa Sp. z o.o. stanowi transakcję połączenia przedsięwzięć pod wspólną kontrolą.

MSSF nie zawierają szczegółowych uregulowań dla traktowania transakcji nabycia przedsięwzięć pod wspólną kontrolą - są one wyłączone z zakresu MSSF 3 *„Połączenia jednostek"* („MSSF 3") i nie są uregulowane w innych standardach.

W takiej sytuacji, zgodnie z MSR 8 *„Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów"*, jednostka przejmująca powinna określić politykę rachunkowości, która zapewni jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i wyników jednostki.

Zarząd i2 Development S.A. podjął decyzję o rozliczeniu objęcia kontroli przy zastosowaniu metody przejęcia określonej przepisami MSSF 3.

Zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 3 objęcie kontroli nad spółką jest rozliczane metodą przejęcia. Metoda ta opiera się na założeniu, że możliwe jest ustalenie podmiotu przejmującego, będącego jednostką obejmującą kontrolę.

Podmiot przejmujący to jednostka, która w wyniku nabycia:

- dysponuje większością głosów w organach stanowiących przejmowanej jednostki na podstawie umowy z innymi inwestorami lub,
- ma zdolność kierowania polityką finansową i operacyjną przejmowanej jednostki na podstawie statutu lub umowy lub,
- ma zdolność do powoływania lub odwoływania większości członków zarządu lub równoważnego organu zarządzającego przejmowanej jednostki lub,
- dysponuje większością głosów na posiedzeniach zarządu lub równoważnego organu zarządzającego przejmowanej jednostki.

W ramach rozliczenia objęcia kontroli nad i2 Grupą, spółka i2 Development S.A. została zidentyfikowana jako jednostka przejmująca.

Połączenie jednostek odbywa się poprzez sumowanie poszczególnych pozycji aktywów i zobowiązań spółki przejmującej, według ich wartości księgowej, z odpowiednimi pozycjami aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych spółki przejmowanej, według ich wartości godziwej ustalonej na dzień przejęcia kontroli. Kapitał własny spółki przejmowanej podlega wyłączeniu.

3.4.2. Korekty wynikające z wyłączenia wzajemnych transakcji

Dla potrzeb przygotowania niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma wyłączeniu podlegały wzajemne przychody i koszty łączących się spółek.

Korekty pro forma odnoszące się do Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Pro Forma są bezpośrednio związane z bieżącą działalnością spółek i obejmują:

1) eliminacja przychodów i kosztów z tytułu sprzedaży produktów w wysokości 11.747.155,40 złotych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. i spółkami i2 Grupy dotyczących sprzedaży usług budowlanych,
2) eliminacja przychodów i kosztów z tytułu sprzedaży produktów w wysokości 1.289.075,50 złotych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy Chamielec Architeci Sp. z o. o. i spółkami Grupy dotyczących sprzedaży usług architektonicznych i projektowych,

3) eliminacja przychodów i kosztów z tytułu sprzedaży produktów w wysokości 916.000,00 złotych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy i2 Grupa Sp. z o. o. i spółkami Grupy dotyczących sprzedaży usług administracyjno-biurowych i prawnych,

4) eliminacja przychodów i kosztów z tytułu sprzedaży produktów w wysokości 52,000,00 złotych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy i2 Finanse Sp. z o. o. i spółkami Grupy dotyczących sprzedaży usług księgowych oraz kadrowo-płacowych,

5) eliminacja pozostałych przychodów i kosztów z tytułu sprzedaży produktów kwotę 8.494,00 złotych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym a i2 development Sp. z o.o. M1 Sp.k. dotyczących sprzedaży usług obniaru garazy,

6) eliminacja przychodów i kosztów z tytułu odsetek na łączną kwotę 347 679,24 złotych z tytułu transakcji wewnątrzgrupowych pomiędzy spółkami Grupy dotyczących wzajemnie udzielonych pożyczek i emisji obligacji.

3.5. Wpływ powyższych korekt na przyszłe sprawozdania finansowe Emitenta

Dokonane powyżej korekty pro forma dotyczą transakcji wynikowych, które miały miejsce w okresie 6 miesięcy 2015 roku. Korekty te mają charakter hipotetyczny, włączeń transakcji dokonano przy założeniu, że objecie kontroli nastąpiło dnia 1 stycznia 2015 roku.

Powyższe korekty nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji majątkowej lub wyniku finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. i żadna z nich bezpośrednio nie wpłynie na przyszłe skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta.

4. Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Pro Forma za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku

	i2 Development S.A	i2 Grupa Sp. z o.o.	M1	Księcia Witolda	M3	Pomorska 44	M5	Piłsudskiego	Piękna	Przy Arsenale	P2	P3	Oławska 12	Ogrody Jordanowskie	i2 Development Sp. z o.o.	Zodiak III	Finanse	Wyłączenie wzajemnych transakcji	Razem
Działalność kontynuowana																			
Przychody ze sprzedaży	31 706 935,79	1 194 000,00	1 712 141,80	0,00	7 113 286,46	0,00	0,00	425,80	0,00	12 246 216,70	0,00	350,00	9 035,00	0,00	998 147,35	0,00	241 700,00	-25 948 876,06	29 273 342,84
Pozostałe przychody operacyjne	165 963,96	47 326,75	17 117,24	41,82	42 339,75	0,32	0,25	0,33	0,62	5 021,14	0,00	0,20	1,47	0,67	42 309,54	0,50	0,42	-32 493,64	288 631,34
Amortyzacja	91 042,18	94 834,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	777,00	1 000,02	581,25	0,00	0,00	28 617,55	0,00	9 025,36	0,00	223 877,78
Zużycie surowców i materiałów	7 138 249,88	8 475,33	1 600 480,00	37,98	119 727,62	58 655,78	298 905,04	4 000 092,52	0,00	100 810,04	0,00	0,00	5 437,00	2 512 380,36	72 200,90	32,52	9 106,63	-6 100 000,00	7 823 394,60
Usługi związane z podwykonawstwem prac budowlanych	21 756 936,22	0,00	0,00	0,00	136 601,00	2 419 545,98	2 414 675,45	0,00	0,00	2 078 733,17	0,00	0,00	0,00	2 260 231,40	0,00	0,00	0,00	-9 307 837,23	21 756 935,99
Pozostałe usługi	2 151 335,52	84 902,65	132 086,80	160 991,00	25 182,65	192 570,82	144 042,72	63 742,50	6 124,50	917 860,56	23 501,70	7 829,00	10 495,00	604 486,03	271 820,71	33 203,00	25 254,76	-3 935 489,30	920 920,72
Podatki i opłaty	14 506,45	2 161,39	10 846,66	2 088,50	6 131,37	34 637,88	21 312,05	3 813,00	1 124,00	185 550,17	409,00	0,00	1 500,45	7 268,70	654,70	575,90	17 757,02	0,00	308 337,24
Koszty świadczeń pracowniczych	953 468,48	418 771,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	183,00	0,00	0,00	276 277,14	0,00	237 805,77	0,00	1 886 506,04
Koszt własny sprzedanych towarów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 290 759,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8 290 759,05	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	92 648,81	51 394,49	69 692,13	2,90	38 928,18	407,54	0,15	0,58	0,50	3 615,76	0,40	0,70	1,87	1,12	302,45	0,68	0,67	0,00	257 199,15
Pozostałe koszty rodzajowe	75 430,04	5 036,17	0,00	0,00	0,00	2 040,00	0,00	0,00	0,00	1 780,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105 986,09	0,00	2 325,38	0,00	192 577,68
Zmiana stanu produktów	-1 760 343,42	0,00	149 546,54	153 814,00	-4 293 082,35	2 546 943,78	2 781 761,70	4 058 932,00	835,00	2 299 336,29	0,00	0,00	0,00	5 183 132,87	0,00	27 750,00	0,00	-10 710 150,45	438 495,96
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	-2 159 261,37	575 750,65	65 699,99	-9 264,56	2 536 973,04	-160 913,90	-97 174,46	-8 090,47	-6 413,38	2 973 888,38	-24 911,12	-6 243,75	-8 397,85	-201 264,07	286 617,35	-6 061,80	-59 577,17	-15 348 193,62	-3 369 279,06
Przychody finansowe	213 819,23	91 541,00	155 993,09	53 892,83	29 985,74	372,29	5 466,53	93,44	6,49	274,35	7 321 212,60	141 516,92	51,00	2 485,73	2 484,18	218,49	2 736 918,35	-10 598 563,97	159 768,27
Koszty finansowe	272 202,39	190 513,05	1 212,24	16 388,70	103 679,65	102 564,76	157 181,73	332,06	33 093,16	2 265 748,20	495 900,00	6,94	49 424,11	59 490,45	10 468,27	167 843,60	2 601 938,18	-4 130 797,02	2 398 190,47
Zysk/(strata) brutto	-2 217 644,53	476 778,60	220 480,84	28 239,57	2 463 279,13	-263 106,37	-248 889,66	-9 329,09	-39 500,05	707 214,53	6 800 401,48	133 266,23	-57 770,96	-258 268,79	278 633,24	-173 686,91	75 403,00	-21 813 960,57	-5 607 701,26
Podatek dochodowy	-118 731,00	92 847,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53 455,00	0,00	43 943,84	0,00	71 514,84
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	-2 098 913,53	383 931,60	220 480,84	28 239,57	2 463 279,13	-263 106,37	-248 889,66	-9 329,09	-39 500,05	707 214,53	6 800 401,48	133 266,23	-57 770,96	-258 268,79	225 178,24	-173 686,91	31 459,16	-21 813 960,57	-5 679 216,10
Działalność zaniechana	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	-2 098 913,53	383 931,60	220 480,84	28 239,57	2 463 279,13	-263 106,37	-248 889,66	-9 329,09	-39 500,05	707 214,53	6 800 401,48	133 266,23	-57 770,96	-258 268,79	225 178,24	-173 686,91	31 459,16	-21 813 960,57	-5 679 216,10

5. Dodatkowe noty objaśniające

5.1 Przychody ze sprzedaży

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015
Struktura rzeczowa	
Przychody z umów o usługi budowlane	18 577 718,84
Przychody z działalności deweloperskiej	9 516 641,73
Pozostałe usługi	1 178 982,27
Przychody ze sprzedaży ogółem	29 273 342,84

5.2. Przychody finansowe

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	121 495,12
Przychody z tytułu odsetek bankowych	38 272,15
Przychody finansowe ogółem	159 768,27

5.3. Koszty finansowe

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015
Odsetki od kredytów bankowych	111 842,16
Odsetki od pożyczek i obligacji	2 237 330,48
Odsetki od innych zobowiązań	9 013,84
Odsetki od leasingu	20 003,99
Koszty finansowe ogółem	2 398 190,47

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Wrocław, dnia 31.03.2013 r.

INFORMACJA DODATKOWA

do sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012r

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Informacja dodatkowa: I 2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale Spółka komandytowa 50-122 Wrocław, ul. Szewska 8

   Przedmiotem działalności jednostki jest:

   - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (kod 6810 Z)

   Jednostka jest zarejestrowane w KRS pod nr 0000396856

2. Jednostka prowadzi działalność od 18.08.2011 r.

3. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonano wpisu 23.09.2011r. Umową notarialną Spółka została zawiązana 18.08.2011r.

4. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone, przy założeniu kontynuacji działalności w niezmniejszonym istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, bez postawienia jednostki w stan likwidacji. Nie istnieją, znane jednostce, okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w następnym roku.

5. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat - wariant kalkulacyjny.

6. Aktywa i pasywa wycenia się według zasad określonych w Ustawie o rachunkowości, z tym, że:

   a) do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje stawki według przewidywanego okresu użytkowania
   b) środki trwałe o niskiej wartości od 500 do 3.500 zł odpisywane są jednorazowo w koszty w miesiącu przyjęcia do użytkowania; przedmioty długo-trwałego użytku w cenie do 499 zł są zaliczane do materiałów.
   c) stany i rozchody objętych ewidencją ilościowo-wartościową materiałów wycenia się w cenach nabycia w momencie zakupu i odnosi się w całości w ciężar kosztów.

Wrocław ,dnia 31.03.2013 r.

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Paluch

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kowalska

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Ustęp I – **wyjaśnienia do bilansu**
Rzeczowy majątek trwały – pozycja nie występuje

Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012 -nie wystąpiły

2. *Wartość gruntów użytkowanych wieczyście*

	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenie	zmniejszenie	
Powierzchnia	-	-	-	-
Wartość		-	-	-

3. Wartość środków trwałych nie amortyzowanych lub nie umarzanych - używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy czy umów leasingowych -na podstawie umowy najmu są dzierżawione jedynie pomieszczenia biurowe .

4. Inwestycje długoterminowe. Nie dotyczy

5. Propozycje co do sposobu podziału zysku

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto	-57 863,45
2. Proponowany podział	
3. Wynik finansowy nie podzielony	-57 863,45

6. Zobowiązania

	Okres wymagalności				Razem
	Do jednego roku		Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat	
	01.01.2012r	*31.12.2012*			
1) Wobec jednostek powiązanych	3 767 698,63	7 007 674,40			7 007 674,40
a) inne-pozyczki	3 767 698,63	7 007 674,40			7 007 674,40
2) Wobec pozostałych jednostek	1 788,24	42 982,53			42 982,53
a) z tytuł. dostaw	1 788,24	40 050,82			40 050,82
b) z tytułu podatków	0,00	2 144,53			2 144,53
c) z tyt. wynagroczeń	0,00	0,00			0,00
d) inne rozrachunki		787,18			787,18

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Dariusz Paluch

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Mikołaj Kowalski

Ad. 2) To zobowiązanie wobec pozostałych jednostek o okresie wymagalności do 12 miesięcy zobowiązanie z tytułu dostaw i usług 40 050,82 zł.
-inne rozrachunki to udzielona spółce pożyczka w kwocie 7 007 674,40 od:
- 12 Development Sp. z o.o. w kwocie 2 236 204,59zł,
-Mizo Investment Sp. z o.o. w kwocie – 2 013 780,83zł,
- 12 Development 1 Sp. z o.o. Oławska w kwocie – 71 869,86zł,
- Acien Investments Limited w kwocie - 1 168 139,73 zł
- Galtoco Investments Limited w kwocie - 1 517 679,39zł.

7. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na dn. 01.01.2012 r.	Stan na dn. 31.12.2012 r.
Ogółem czynne rozliczenia mięczy okresowe kosztów	55 459,63	273 359,15
W tym:		
koszty dotyczące przyszłych okresow	55 459,63	0,00
-VAT do odliczenia w przyszłym okresie	0,00	273 359,15

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów:

Tytuł	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem	0,00	0,00
W tym:		
-rezerwa na koszty	0,00	0,00
-przychody przyszłych okresów	0,00	0,00

8. Zobowiązania zabezpieczone na majątku (hipoteką, zastawem, wekslami) -nie występuje

9. Zobowiązania warunkowe (w tym udzielone przez jednostkę poręczenia, gwarancje)

10 Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2012

	2012
1. Wysokość kapitału podstawowego	10 000,00 zł
2. Ilość udziałów tworzących kapitał, w tym:	10 000
- udziały zwykłe	10 000
- udziały uprzywilejowane	
3. Struktura własności, w tym:	
-Mizo investment	4 950
– 12 Development Sp. z o.o.	4 950
- 12 Development 1 Sp. z o.o.	100
4. Wartość nominalna jednego udziału	0,10 zł

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 6
Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Paluch

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kozubek

10.a Kapitał zapasowy na dzień 31.12.2012 r.-nie występuje

10.b Kapitał rezerwowy na dzień 31.12.2012 r nie występuje .

10 c Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych

	2012
Stan na dzień 01.01.2012 r.	
- zwiększenia	-271,82
- zmniejszenia	
Stan na dzień 31.12.2012 r.	271,82

Ustęp 2 – **wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.**

1. Struktura przychodów netto

Przychody netto	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy
Przychody ze sprzedaży. Usług	1 000,00	2 000,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Razem	1 000,00	2 000,00

2. Odpisów aktualizujących środki trwałe na dzień bilansowy nie dokonano
3. Odpisów aktualizujących wartość zapasów nie dokonano.
4. W okresie sprawozdawczym 01.01.2012 do 31.12.2012 r. nie zaniechano i nie ograniczano żadnej działalności nie przewiduje się również tego w następnym roku obrotowym.
5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto:

Lp.	Nazwa	Dane za rok bieżący
1.	Wynik finansowy (strata) brutto	-57 863,45
2.	Przychody wyłączone z opodatk. (-) (art. 22 p. 1 u o pod. dochod. Os. pr.	0,00
3.	Przychody i zyski nadzwyczajne	0,00
4.	Przychody i zyski nie stanowiące przejściowo przychodu podatkowego. (art. 17)	0,00
5.	Przychody podatkowe nie ujęte w księgach (+)	0,00
6.	Przychody podatkowe nieujęte w wyniku roku obrotowego	0,00
7.	Koszty dotyczące przychodów wyłączonych z opodatkowania	0,00
8.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu - w tym:	0,00
	- Odsetki	0,00
	- Pozostałe koszty	0,00
9.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	0,00
10.	Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania, ale nieujęte w wyniku roku obrotowego(wynagrodzenia oraz ZUS zapłacony w 2012r)	0,00
11	Inne	

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
Grzegorz Kowalski

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Pawer

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kowalska

12.	Dochód podatkowy	0,00
13.	Darowizny uznane podatkowo (-)	0,00
14.	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	0,00
15	Inne	
16.	Podstawa opodatkowania	-57 853,45
17.	Podatek	0

6. W okresie 01.01.2012 do 31.12.2012 r. jednostka nie ponosiła kosztów na wytworzenie siłami własnymi środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby.
7. W okresie 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. jednostka nie poniosła żadnych nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

8, 9. W okresie 01.01.2012 do 31.12.2012 zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

Ustęp 3

1. Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu pieniężnych – zgodnie z art 64 Ustawy o rachunkowości -jednostka ma obowiązek sporządzenia tego sprawozdania

Ustęp 4

1. Przeciętne zatrudnienie w okresie 01.01.2012 do 31.12.2012 kształtuje się następująco:

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Kobiety	Mężczyźni	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzednim
Pracownicy ogółem	1	1	0	0
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0	0	0
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nie-robotniczych)	1	0	0	0

2. Wynagrodzenia oraz wynagrodzenia z zysku, wypłacone członkom zarządu i członkom władz nadzorczych nie występują.
3. Pożyczki dla Zarządu i Organów Nadzorczych – nie występują.
4. Transakcje z członkami zarządu i organów nadzorczych, ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia pokrewieństwa lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub spółki (spółkami), w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub wspólnikami)- nie dotyczy.
5. Transakcje ze spółkami powiązanymi kapitałowo występują.

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 1
Prezes Zarządu
Andrzej Kamiński

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 1
Wiceprezes Zarządu
Łukasz Wąsik

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 1
Wiceprezes Zarządu
Janusz Paluch

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 1
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kamińska

Ustęp 5

1. W okresie sprawozdawczym 01.01.2012 do 31.12.2012 r., żadnych zdarzeń jakie nastąpiły po dniu bilansowych a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowych nie odnotowano.
2. W okresie 01.01.2012 do 31.12.2012 nie dokonano żadnych istotnych zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.

Oświadczenie kierownictwa

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2009r. Nr 152 poz. 1223) Zarząd Spółki I 2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale Spółka Komandytowa we Wrocławiu przedstawia sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 r., na które składa się:
-wprowadzenie do sprawozdania finansowego
-Bilans sporządzony na dzień 31.12.2012r.
-Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2012-31.12.2012r.
-dodatkowe informacje i objaśnienia,

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak również wynik finansowy.

Podpisy :

.....i2.DEVELOPMENT Sp. z o.o. .....
(imie, nazwisko, stanowisko) (osoba sporządzająca)

Przy Arsenale Sp.k.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
71 37 66 118/207, fax 71 37 66 126
NIP 8971778077, REGON 021722926

.....
(imie, nazwisko, stanowisko)

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Jolanta Wójcik

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Paluch

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kowalska

12 DEVELOPMENT SP. Z O.O. PRZY ARSENALE SP. K.

ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław

NIP: 8971778077

BILANS - AKTYWA	Stan na 31.12.2011 r.	Stan na 31.12.2012 r.
A. AKTYWA TRWAŁE	0,00	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
1. Środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	
B. AKTYWA OBROTOWE	3 779 215,06	7 002 521,66
I. Zapasy	2 952 983,03	6 693 133,80
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	1 170 853,16
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	2 952 983,03	5 456 393,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	54 087,04
II. Należności krótkoterminowe	756 650,57	8 083,20
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	0,00
do 12 miesięcy		0,00
powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	756 650,57	8 083,20
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 230,00	1 230,00
do 12 miesięcy	1 230,00	1 230,00
powyżej 12 miesięcy		0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych oraz innych świadczeń	657 010,00	
c) inne	98 410,57	6 853,20
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	14 121,82	37 745,51
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 121,82	37 745,51
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 121,82	37 745,51
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	14 121,82	37 745,51
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	53 459,83	273 369,16
AKTYWA RAZEM :	3 779 215,06	7 002 521,66

Wrocław 31.03.2013

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Pulich

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Marcin Kowalski

12 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
Przy Arsenale Sp.k.
50-122 Wrocław ul. Szewska 8
71 37 66 118/207 fax 71 37 66 126
NIP 8971778077 REGON 021722528

12 DEVELOPMENT SP. Z O.O. PRZY ARSENALE SP. K.
ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
NIP: 8971778077

BILANS - PASYWA	Stan na 31.12.2011 r	Stan na 31.12.2012 r
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	8 728,18	(48 135,27)
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000,00	10 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		(271,82)
VIII. Zysk (strata) netto	(271,82)	(57 863,45)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	3 769 486,87	7 050 656,93
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 769 485,87	7 050 656,93
1. Wobec jednostek powiązanych	3 767 698,63	7 007 674,40
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
do 12 miesięcy	0,00	0,00
powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	3 767 698,63	7 007 674,40
2. Wobec pozostałych jednostek	1 788,24	42 982,53
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 788,24	40 050,82
- do 12 miesięcy	1 788,24	40 050,82
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00	2 144,53
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	0,00	787,18
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	3 779 215,05	7 002 521,66

Wrocław, 31.03.2013

DEVELOPMENT Sp. z o.o.
Przy Arsenale Sp.k.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
71 37 66 116/207, fax 71 37 66 126
NIP 8971778077, REGON 02172[illegible]

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
[illegible]

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
[illegible]

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Fałuch

Komplementariusz
12 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kowalska

I2 DEVELOPMENT SP Z O.O. PRZY ARSENALE SP K

ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław

NIP: 8971778077

Rachunek zysków i strat - wariant kalkulacyjny	Za okres od 18.08.2011 do 31.12.2011 r	Stan na 31.12.2012 r
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	1 000,00	2 000,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 000,00	2 000,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym	0,00	0,00
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	1 000,00	2 000,00
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	0,00	0,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	3 217,37	73 005,80
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	(2 217,37)	(71 005,80)
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,00	73,63
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	0,00	73,63
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	
III. Inne koszty operacyjne		
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	(2 217,37)	(70 932,17)
J. PRZYCHODY FINANSOWE	1 945,70	13068,72
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	1 945,70	13 068,72
K. KOSZTY FINANSOWE	0,15	0,00
I. Odsetki, w tym:	0,00	0,00
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,15	0,00
L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(271,82)	(57 863,45)
M. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (M.I.-M.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I ±M)	(271,82)	(57 863,45)
O. PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)	(271,82)	(57 863,46)

Wrocław, 31.03.2013

I2 DEVELOPMENT Sp z o.o
Przy Arsenale Sp.k.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
71 37 66 118/207 fax 71 37 68 126
NIP 8971778077, REGON 021772926

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
Anna Kowalska

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Paluch

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kowalska

Sprawozdanie finansowe spółki MIZO INVESTMENT sp. z o.o. (obecnie i2 Grupa sp. z o.o.) za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Wrocław, dnia 31.03.2013. r.

INFORMACJA DODATKOWA

do sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Informacja dodatkowa: MIZO INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 53-439 Wrocław, ul. Grabiszyńska 151

   Przedmiotem działalności jednostki jest:
   - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (kod 7022 Z)
   - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (kod 4120 Z)
   - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (kod 6810 Z)
   - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (kod 6831 Z)
   - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (kod 6820 Z)
   - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania (kod 5510 Z)
   - Pozostałe formy udzielania kredytów (kod 6492 Z)
   - Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek (kod 4511 Z)
   - Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (kod 4519 Z)
   - Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich (kod 4540 Z)
   - Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki (kod 6202 Z)
   - Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (kod 7410 Z)

   Jednostka jest zarejestrowane w KRS pod nr 0000346756.

2. Jednostka prowadzi działalność od 01.07.2009r.
3. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonano wpisu 10.12.2010r. Umową notarialną Spółka została zawiązana 01.07.2009r.
4. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone, przy założeniu kontynuacji działalności w niezmniejszonym istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, bez postawienia jednostki w stan likwidacji. Nie istnieją, znane jednostce, okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w następnym roku.
5. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat - wariant porównawczy

Marcin Misztal
PREZES ZARZĄDU

6. Aktywa i pasywa wycenia się według zasad określonych w Ustawie o rachunkowości, z tym, że:
   a) do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje stawki wg przewidywanego okresu użytkowania,
   b) środki trwałe o niskiej wartości od 500 do 3.500 zł odpisywane są jednorazowo w koszty w miesiącu przyjęcia do użytkowania; przedmioty długo-trwałego użytku w cenie do 499 zł są zaliczane do materiałów,
   c) stany i rozchody objętych ewidencją ilościowo-wartościową materiałów wycenia się w cenach nabycia w momencie zakupu i odnosi się w całości w ciężar kosztów.

Wrocław, dnia 31.03.2013 r.

Marcin Miszkal
PREZES ZARZĄDU

mizo
INVESTMENT
Mizo Investment Sp. z o.o.
ul. Trawowa 35 A/2
54-614 Wrocław
NIP 8942991037
REGON 021170209
KRS 0000346756

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Ustęp 1 – wyjaśnienia do bilansu

1. **Rzeczowy majątek trwały** – stan majątku oraz zmiany jakie nastąpiły w okresie 01.01.2012 do 31.12.2012 r.

Zmiany w środkach trwałych roku

	Grunty własne	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle Urządzenia techniczne, maszyny		Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, w tym:	598 000,33	0	1 662 371,24	0	65 000,00	0	2 323 371,24
- nabycie	598 000,00	0	1 662 371,24	0	65 000,00	0	2 323 371,24
Zmniejszenia, w tym:	0	0	0	0	0	0	0
Wartość brutto na koniec okresu	598 000,00	0	1 662 371,24	0	65 000,00	0	2 323 371,24
Umorzenie na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenia bieżące - zwiększenia	0	0	20 779,62	0	13 000,02	0	33 779,64
Zmniejszenia, w tym	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na koniec okresu	0	0	20 779,62	0	13 000,02	0	33 779,64
Wartość księgowa netto	598 000,33	0	1 641 591,62	0	51 999,98	0	2 289 591,93
Stopień zużycia do wartości początkowej, (%)							

Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowanie komputerów	Inne	Razem
Wartość brutto na początek okresu				0		0
Zwiększenia, w tym				0		0
Zmniejszenia						0
Wartość brutto na koniec okresu				0		0
Umorzenia na początek okresu				0		0
Umorzenie bieżące - zwiększenia				0		0
Umorzenia - zmniejszenia						0
Razem umorzenia na koniec okresu				0		0
Wartość księgowa netto na koniec okresu				0		0

2. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście

	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
Powierzchnia	-	-	-	-
Wartość	-	-	-	-

3. Wartość środków trwałych nie amortyzowanych lub nie umarzanych - używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy czy umów leasingowych - na podstawie umowy najmu są dzierżawione jedynie pomieszczenia biurowe.

4. Inwestycje długoterminowe. Nie dotyczy

5. Propozycje co do sposobu podziału zysku

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto zysk	857 275,47
2. Proponowany podział na kapitał zapasowy	0
3. Wynik finansowy niepodzielony	0

6. Zobowiązania

	Okres wymagalności				Razem
	Do jednego roku		Od 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat	
	01.01.2011r	31.12.2012			31.12.2012
1) Wobec jednostek powiązanych					
a) inne					
2) Wobec pozostałych jednostek	1 620 792,58	5 342 715,83			5 342 715,83
a) z tytułu dostaw	184 418,75	1 366 964,70			1 366 964,70
b) z tytułu podatków	0,00	0,00			0,00
c) z tyt. wynagrodzeń	0,00	0,00			0,00
d) inne rozrachunki	38 603,34	130 486,47			130 486,47
e) kredyty i pożyczki	3 197 750,49	3 582 264,66			3 582 264,66

Ad. 2) To zobowiązanie wobec pozostałych jednostek o okresie wymagalności do 12 miesięcy zobowiązanie z tytułu dostaw i usług 1 366 964,70 zł.

6. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na dzień 01.01.2011 r.	Stan na dzień 31.12.2012 r.

Ogółem czynne rozliczenia między okresowe kosztów	0,00	230 000,00
W tym:		
- koszty dotyczące przyszłych okresów	230 000,00	230 000,00
- VAT do odliczenia w przyszłym okresie	0,00	0,00

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów:

Tytuł	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem	0.00	0.00
W tym:		
- rezerwa na koszty		
- przychody przyszłych okresów		

8. Zobowiązania zabezpieczone majątkiem (hipoteką, zastawem, wekslami) - nie występuje

9. Zobowiązania warunkowe (w tym udzielone przez jednostkę poręczenia, gwarancje)

10. Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2012 r

	2012
1. Wysokość kapitału podstawowego	10 000
2. Ilość udziałów tworzących kapitał, w tym:	100
- udziały zwykłe	100
- udziały uprzywilejowane	
3. Struktura własności, w tym:	
- Marcin Misztal	99%
ACICO INVESTMENTS LIMITED	1%
4. Wartość nominalna jednego udziału	100

10.a Kapitał zapasowy na dzień 31.12.2012 r.

	2012
Stan na dzień 31.12.2011 r.	0,00
Zwiększenia	
Zmniejszenia	
Stan na dzień 31.12.2012 r.	0,00

10.b Kapitał rezerwowy na dzień 31.12.2012 r.

	2012
Stan na dzień 31.12.2011 r.	895 000,00
Zwiększenia	
Zmniejszenia	
Stan na dzień 31.12.2012 r.	895 000,00

Marcin Misztal
Prezes Zarządu

10.c Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny nie występuje

10.c Niepodzielony wynik finansowy z lat ubiegłych

	2012
Stan na dzień 31.12.2011 r.	-31 280,77
Zwiększenia	
Zmniejszenia	
Stan na dzień 31.12.2012 r.	-31 280,77

Ustęp 2 - **wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.**

1. Struktura przychodów netto

Przychody netto	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy
Przychody ze sprzedaży usług	246 071,06	1 120 374,65
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 316 675,19	
Razem	1 562 746,25	1 120 374,65

2. Odpisów aktualizujących środki trwałe na dzień bilansowy nie dokonano

3 Odpisów aktualizujących wartość zapasów nie dokonano.

4. W okresie sprawozdawczym 01.01.2012 do 31.12.2012 r. nie zaniechano i nie ograniczano żadnej działalności nie przewiduje się również tego w następnym roku obrotowym.

5 Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto:

Lp.	Nazwa	Dane za rok bieżący
1.	Wynik finansowy (strata) brutto	1 128 413,27
2.	Przychody wyłączone z opodatk. (-) (art. 22 p. 1 U o Pod. Dochod. Os. pr.)	0,00
3.	Przychody i zyski nadzwyczajne	
4.	Przychody i zyski nie stanowiące przejściowo przychodu podatkowego (art. 17)	1 595 392,04
	-wycena bilansowa	1 500 000,00
	Odsetki -wycena	95 392,00
5.	Przychody podatkowe nie ujęte w księgach (+)	0,00
6	Przychody podatkowe nieujęte w wyniku roku obrotowego	0,00
7.	Koszty dotyczące przychodów wyłączonych z opodatkowania	0,00
8.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu – w tym:	53 411,39
	-Odsetki budżetowe	934,00
	-Darowizna	5 000,00
	-inne	14 876,31

	-inne	270,00
	-kary	32 271,08
9.	Koszty i straty przejściowe nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	160 793,51
10.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania, ale nieujęte w wyniku roku obrotowego(wynagrodzenia oraz ZUS zapłacony w 2012r)	0,00
11.	Inne	
12.	Dochód podatkowy-strata	- 252 773,87
13.	Darowizny uznane podatkowo (-)	0,00
14.	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	0,00
15.	Inne	
16.	Podstawa opodatkowania	- 252 773,87
17.	Podatek	0,00

6. W okresie 01.01.2012 do 31.12.2012 r. jednostka nie ponosiła kosztów na wytworzenie siłami własnymi środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby.

7. W okresie 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. jednostka nie poniosła żadnych nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

8, 9. W okresie 01.01.2012 do 31.12.2012 zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

Ustęp 3

1. Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu pieniężnych - zgodnie z art. 64 Ustawy o rachunkowości jednostka nie ma obowiązku sporządzenia tego sprawozdania

Ustęp 4

1. Przeciętne zatrudnienie w okresie 01.01.2012 do 31.12.2012 kształtuje się następująco:

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Kobiety	Mężczyźni	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzednim
Pracownicy ogółem	0	0	0	0
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0	0	0
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nie-robotniczych)	0	0	0	0

2. Wynagrodzenia oraz wynagrodzenia z zysku, wypłacone członkom zarządu i członkom władz nadzorczych. - Nie dotyczy.

3 Pożyczki dla Zarządu i Organów Nadzorczych – nie występują.

4. Transakcje z członkami zarządu i organów nadzorczych, ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia pokrewieństwa lub związanymi z tytułu

MIZO

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy za okres od 01.01-31.12-2011	Za okres od 01.01-31.12.12 r	Za okres od 01.01-31.12.11 r
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	1 437 666,74	2 752 032,40
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 120 374,65	245 071,06
I. Zmiana stanu produktów(zwiększenie wartość dodatnia,zmniejszenie-wartość ujemna)	312 292,09	1 189 286,15
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 316 675,19
B. KOSZTY działalności operacyjnej, w tym:	1 709 551,05	2 756 294,89
jednostkom powiązanym	0,00	0,00
Amortyzacja	33 779,64	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	102 329,75	219 016,98
III. Usługi obce	1 475 647,16	1 715 879,64
IV. Podatki i opłaty, w tym:	16 574,00	13 882,00
podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	584,00	25 607,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	78 436,50	23 909,27
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 259 000,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(276 884,31)	(4 262,49)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	42 014,83	25 848,76
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	42 014,83	25 848,76
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,00	0,00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	(234 869,48)	21 584,27
G. PRZYCHODY FINANSOWE	1 595 392,04	20 889,72
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	95 392,04	20 889,72
- od jednostek powiązanych	94 739,73	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	1 500 000,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	232 109,29	63 207,82
I. Odsetki, w tym:	194 566,21	59 926,80
- dla jednostek powiązanych	193 566,67	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	37 543,08	3 281,02
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	1 128 413,27	(20 733,83)
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L±M)	1 128 413,27	(20 733,83)
L. PODATEK DOCHODOWY	271 137,80	0,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	857 275,47	(20 733,83)

Wrocław, dnia 13.03.2013 r.

Sporządziła Grażyna Kozielek

mizo INVESTMENT

Mirch Mizio

BILANS - AKTYWA	Aktywa 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2011 r.
A. AKTYWA TRWAŁE	2 826 403,80	9 950,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2 788 681,80	0,00
1. Środki trwałe	2 788 681,80	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	500 000,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 841 681,82	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d) środki transportu	51 000,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	1 804 950,00	9 950,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	1 804 950,00	9 950,00
a) w jednostkach powiązanych	1 804 950,00	9 950,00
- udziały lub akcje	1 804 950,00	9 950,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31 863,20	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 863,20	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	3 360 306,73	4 484 661,81
I. Zapasy	0,00	1 786 288,15
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	1 139 240,15
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	536 000,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	1 273 683,04	684 589,01
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	1 273 683,04	684 589,01
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 185 858,77	97 633,62
- do 12 miesięcy	1 185 858,77	97 633,62
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	29 496,19	256 004,00
c) inne	58 228,08	150 851,39
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 048 623,69	1 984 686,65
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 048 623,69	1 984 686,65
a) w jednostkach powiązanych	2 013 780,83	1 919 041,10
udziały lub akcje	0,00	0,00
inne papiery wartościowe	0,00	0,00
udzielone pożyczki	2 013 780,83	1 919 041,10
inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
udziały lub akcje	0,00	0,00
inne papiery wartościowe	0,00	0,00
udzielone pożyczki	0,00	0,00
inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	32 842,86	45 645,55
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	32 842,86	45 645,55
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	730 000,00	230 000,00
AKTYWA RAZEM	7 376 710,53	4 494 611,81

Wrocław, dnia 19.09.2013

Sporządziła
Grażyna Kozielec

mizo
INVESTMENT
Mizo Investment Sp. z o.o.
ul. Trzebnicka 99 A/1
50-230 Wrocław

BILANS - PASYWA	Stan na 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2011 r.
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 730 984,70	873 719,33
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000,00	10 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	895 000,00	895 000,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(31 280,77)	(10 548,94)
VIII. Zysk (strata) netto	857 279,47	(20 733,83)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	5 645 716,67	3 870 792,58
I. Rezerwy na zobowiązania	303 000,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	303 000,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	5 342 716,67	3 870 792,58
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	5 342 716,67	3 870 792,58
a) kredyty i pożyczki	3 582 284,06	3 197 750,48
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	1 366 984,70	384 436,76
- do 12 miesięcy	1 366 984,70	384 436,76
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy	283 000,00	
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	130 486,47	38 605,34
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	7 376 710,53	4 494 511,91

Wrocław, dnia 13.03.2013

Sporządził:

Grażyna Kowalska

Kowalski

Marcin Majdak
PREZES ZARZĄDU

mizo
INVESTMENT
Mizo Investment Sp. z o.o. NIP: 894 [illegible]
ul. Traugutta 11 a/4 [illegible]
54-614 Wrocław [illegible]

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy za okres od 01.01.31.12.2011	Za okres od 01.01-31.12.11 r.	Za okres od 01.07.09-31.12.10
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	2 752 032,40	0,00
od jednostek powiązanych		0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	246 071,06	0,00
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia,zmniejszenie-wartość ujemna)	1 189 288,15	0,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 316 675,19	0,00
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	2 756 294,89	10 547,60
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I Amortyzacja	0,00	0,00
II Zużycie materiałów i energii	219 016,98	0,00
III. Usługi obce	1 216 679,64	7 912,60
IV Podatki i opłaty, w tym	13 682,00	2 635,00
podatek akcyzowy	0,00	0,00
V Wynagrodzenia	23 607,00	0,00
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00
VII Pozostałe koszty rodzajowe	23 909,27	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 259 000,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(4 262,49)	(10 547,60)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	26 846,76	0,66
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	26 846,76	0,66
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,00	0,00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	21 584,27	(10 546,94)
G. PRZYCHODY FINANSOWE	20 889,72	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	20 889,72	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	63 207,82	0,00
Odsetki, w tym:	59 926,80	0,00
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Straty ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	3 281,02	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(20 733,83)	(10 546,94)
L. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (L.I.-L.II.)	0,00	0,00
Zysk nadzwyczajny	0,00	0,00
Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
M. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+/-M)	(20 733,83)	(10 546,94)
N. PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00
O. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
P. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M-N)	(20 733,83)	(10 546,94)

Wrocław, dnia 31.05.2012

Sporządził: Anna Kozielek

BUSINESS & FINANCE PARTNERS Sp. z o. o.
ul. Grabiszyńska 151, 53-439 Wrocław
NIP 8942990990, REGON 021171113
KRS 0000346778

BILANS - AKTYWA	Stan na 31.12.2011 r.	Stan na 31.12.2010 r.
A. AKTYWA TRWAŁE	4 950,00	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
1. Środki trwałe	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	4 950,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	4 950,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	4 950,00	0,00
- udziały lub akcje	4 950,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	4,488,561,01	901 672,00
I. Zapasy	1 785 286,16	725 000,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	1 189 286,16	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	596 000,00	725 000,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	504 589,01	1 672,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	504 589,01	1 672,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	97 633,62	0,00
- do 12 miesięcy	97 633,62	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	256 004,00	1 672,00
c) inne	150 961,39	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 969 686,65	175 000,00
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 969 686,65	175 000,00
a) w jednostkach powiązanych	1 919 041,10	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	1 919 041,10	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	50 645,55	175 000,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	50 645,55	175 000,00
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	230 000,00	0,00
AKTYWA RAZEM	4 493 511,01	901 672,00

BUSINESS & FINANCE PARTNERS Sp. z o.o.
ul. Grabiszyńska 151, 53-439 Wrocław
NIP 8942990998, REGON 021171113
KRS 0000346778

Wrocław, dnia 31.05.2012
Sporządził:
Grażyna Kozielek

BILANS - PASYWA	Stan na 31.12.2011 r.	Stan na 31.12.2010 r.
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	873 719,23	894 453,06
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000,00	10 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	895 000,00	895 000,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(10 546,94)	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	(20 733,83)	(10 546,94)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	3 620 792,58	7 218,94
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 620 792,58	7 218,94
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	3 620 792,58	7 218,94
a) kredyty i pożyczki	3 197 750,48	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	384 438,76	1 545,60
- do 12 miesięcy	384 438,76	1 545,60
- powyżej 12 miesięcy		0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	38 603,34	5 673,34
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM:	4 494 511,81	901 672,00

Wrocław, dnia 31.05.2012

Sporządziła

Grażyna Kozielec

BUSINESS & FINANCE PARTNERS Sp. z o.o.
ul. Grabiszyńska 151, 53-439 Wrocław
NIP 8942950998, REGON 021171113
KRS 0000346778

3. Odpisów aktualizujących wartość zapasów nie dokonano.

4. W okresie sprawozdawczym 01.01.2011 do 31.12.2011 r. nie zaniechano i nie ograniczano żadnej działalności nie przewiduje się również tego w następnym roku obrotowym.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto.

Lp.	Nazwa	Dane za rok bieżący
1.	Wynik finansowy (strata) brutto	(20 733,83)
2.	Przychody wyłączone z opodatk. (-) (art. 23 p. 1 U o Pod. Dochod Os. pr.)	0,00
3.	Przychody i zyski nadzwyczajne	
4.	Przychody i zyski nie stanowiące przejściowo przychodu podatkowego. (art. 17)	
5.	Przychody podatkowe nie ujęte w księgach (+)	
6.	Przychody podatkowe nieujęte w wyniku roku obrotowego	
7.	Koszty dotyczące przychodów wyłączonych z opodatkowania	
8.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu - w tym: -pozostałe koszty -inne	9 427,95 1 376,00 8 051,95
9.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	0,00
10.	Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania, ale nieujęte w wyniku roku obrotowego(wynagrodzenia oraz ZUS zapłacony w 2010r)	0,00
11.	Inne	
12.	Dochód podatkowy-strata	(11 305,88)
13.	Darowizny uznane podatkowo (-)	0,00
14.	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	0,00
15.	Inne	
16.	Podstawa opodatkowania	(11 305,88)
17.	Podatek	0,00

6. W okresie 01.01.2011 do 31.12.2011 r. jednostka nie ponosiła kosztów na wytworzenie siłami własnymi środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby.

7. W okresie 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. jednostka nie ponosiła żadnych nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

8, 9. W okresie 01.01.2011 do 31.12.2011 zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

Ustęp 3

1. Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu pieniężnych – zgodnie z art. 64 Ustawy o rachunkowości jednostka nie ma obowiązku sporządzenia tego sprawozdania

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE I2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1 Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
2. Bilansu
3. Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

A. Wprowadzenie do rocznego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe I2 Development Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Szewska 8, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000381624. Data rejestracji 23 marca 2011 r.

Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971772206
Regon 021492194
Spółka prowadzi działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.
Spółka jest komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych i komandytowych. Posiada 1% udziału w zysku w spółkach osobowych i z tego tytułu jest podatnikiem podatku dochodowego.

Podstawowym przedmiot działalności Spółki jest:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych
- Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
- Pozostałe formy udzielania kredytów

2. Założenie kontynuowania działalności.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy. Brak jest okoliczności wskazujących na zagrożenia kontynuowania działalności.

3. Porównywalność danych.

Sprawozdanie finansowe Spółki zawiera dane za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku oraz porównywalne dane za okres od 23 marca 2011 do 31 grudnia 2011 roku.

4. Stosowane metody i zasady rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami.

.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.

Wynik finansowy Spółki obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Aktywa i pasywa zostały wycenione w sposób określony w art. 28 ust. 1 z dnia 29 września 1994 roku Ustawy o rachunkowości (dz. U. Nr 121, poz. 591 z póź. zm.)

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wykazuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o odpisy umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się od miesiąca następnego po miesiącu w którym środki trwałe i wartości niematerialne i prawne zostały przyjęte.
Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej od 1.001,00 do 3.500,00 zł. są amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nieprzekraczającej 1.000,00 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.
Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych stanowi tabela amortyzacyjna.
Do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne:
Wartości niematerialne i prawne

- koszty zakończonych prac rozwojowych	20%
- autorskie prawa majątkowe lub zrównane z nimi	20%
- wartość firmy	20%
- inne wartości niematerialne i prawne	20-30%

Środki trwałe

- budynki i budowle	1,5-2,5%
- urządzenia techniczne i maszyny	4,5-30%
- środki transportu	20%
- pozostałe środki trwałe	10-25%

Inwestycje długoterminowe

Aktywa finansowe oraz inne inwestycje długoterminowe ujmowane są w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia, jeżeli okres ich dalszego posiadania wynosi ponad 12 miesięcy liczony od dnia bilansowego. Na dzień bilansowy inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień bilansowy inwestycje krótkoterminowe wyceniane są według wartości rynkowej lub ceny nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Pożyczki udzielone oraz aktywa utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według skorygowanej ceny nabycia. Jeżeli istnieje konieczność aktualizacji wyceny wartość odpisu aktualizacyjnego odnoszona jest w koszty finansowe. Środki pieniężne w walucie krajowej wykazuje się w wartości

nominalnej. Wyrażone w walutach obcych środki pieniężne wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na ten dzień.

Zapasy

Zapasy-nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia Zapasy które, utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmuje się odpisem aktualizacyjnym. Odpisy aktualizacyjne wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych. Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia, lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy. Wyceny należności i udzielone pożyczki dokonuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, a zobowiązań w kwocie wymagającej zapłaty. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu NBP dla danej waluty obcej. Dodatnie lub ujemne różnice kursowe powstające z różnicy pomiędzy kursem waluty w momencie powstania należności i zobowiązania a momencie zapłaty odnoszone są na przychody bądź koszty finansowe. Na dzień bilansowy nierozliczone należności i zobowiązania w walucie obcej są wyceniane po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.
Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują w szczególności:

1) równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych
2) środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów (funduszy) własnych. Zaliczane do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych z tych źródeł.

Kapitały

Kapitały (fundusze) własne, z wyjątkiem udziałów (akcji) własnych, oraz pozostałe aktywa i pasywa w wartości nominalnej.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

W przypadku gdy roczne sprawozdanie finansowe nie będzie podlegało obowiązkowi badania i ogłaszania, to jednostka odstępuje od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wariant ustalenia wyniku finansowego
Spółka wybrała rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym. Na wynik finansowy netto składają się : wynik ze sprzedaży; wynik z pozostałej działalności operacyjnej; wynik z działalności finansowej; wynik operacji nadzwyczajnych; obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest spółka.
Wynik działalności ze sprzedaży stanowi różnicę między przychodami netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, z uwzględnieniem zwiększeń lub zmniejszeń bez podatku od towarów i usług a wartością sprzedanych produktów, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, powiększoną o koszty ogólne zarządu.
Wynik z pozostałej działalności operacyjnej stanowi różnicę pomiędzy pozostałymi przychodami operacyjnymi a pozostałymi kosztami operacyjnymi.
Wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi w szczególności z tytułu dywidend, otrzymanych odsetek, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych stanowi różnicę między zyskami nadzwyczajnymi a stratami nadzwyczajnymi.

Wrocław, 31.03.2013
SPORZĄDZIŁA:
Prezes Zarządu
Barbara Mirowska
Barbara Mirowska

ABE Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Ludwik Wójcik

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Paluch

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kowalczyk

i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 66 207, fax 71 37 66 126
NIP 8971772206, REGON 021492194

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1) Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2012 do 31.12.2012

	Grunty własne	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu						
Zwiększenia, w tym:			6976,43			6976,43
- nabycie			6976,43			6976,43
- przemieszczenia wewnętrzne						
- inne						
Zmniejszenia, w tym:						
- likwidacja						
- aktualizacja wartości						
- sprzedaż						
- przemieszczenia wewnętrzne						
- inne						
Wartość brutto na koniec okresu			6976,43			6976,43
Umorzenie na początek okresu						
Umorzenia bieżące – zwiększenia			174,41			174,41
Zmniejszenia, w tym:						
- likwidacja						
- sprzedaż						
- przemieszczenia wewnętrzne						
- inne						
Umorzenie na koniec okresu			174,41			174,41
Wartość księgowa netto			6802,02			6802,02
Stopień zużycia od wartości początkowej (%)			2,50%			2,50%

2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2012 do 31.12.2012

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowanie komputerów	Inne	Razem
Wartość brutto na początek okresu						
Zwiększenia, w tym						
- nabycie						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Zmniejszenia						
- likwidacja						
- aktualizacja wartości						
sprzedaż						
przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Wartość brutto na koniec okresu						
Umorzenia na początek okresu						
Umorzenia bieżące - zwiększenia						
Umorzenia - zmniejszenia						
- likwidacja						
- sprzedaż						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Razem umorzenia na koniec okresu						
Wartość księgowa netto na koniec okresu						

3) Wartość gruntów użytkowanych wieczyście,

	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
Powierzchnia		-	-	
Wartość	-	-	-	-

4) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu –spółka wynajmuje pomieszczenia biurowe.

5) Dane o strukturze własności kapitału

Kapitał podstawowy

	31.12.2012
1. Wysokość kapitału podstawowego	5 000,00
2. Ilość udziałów tworzących kapitał, w tym	100,00
- udziały zwykłe	100,00
- udziały uprzywilejowane	
3. Struktura własności, w tym:	
- Kowalski Andrzej	79udziałów
- Galteco Investments Limited	20udziałów
- Kowalska Małgorzata	1udział
4 Wartość nominalna jednego udziału	50,00

Kapitał zapasowy

	2012
Stan na dzień 01.01.2012	0,00
Zwiększenia	
Zmniejszenia	
Stan na dzień 31.12.2012	0,00

Kapitał z aktualizacji wyceny

	2012
Stan na dzień 01.01.2012	0,00
+ z tytułu aktualizacji środków trwałych netto	-
– z tytułu sprzedaży bądź likwidacji środków	-
– z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	-
z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	-
+ z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji innych aktywów	-
Stan na dzień 31.12.2012	0,00

Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych

	2012
Stan na dzień 01.01.2012	0,00
+ zwiększenia	-4 934,78
– zmniejszenia	
Stan na dzień 31.12.2012	-4 934,78

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto	14.379,89
2. Proponowany podział	Zysk zostanie przeznaczony na pokrycie straty za lata ubiegłe
3. Wynik finansowy nie podzielony	14379,89

1) Rezerwy według celu ich utworzenia.

Tytuł	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec 31.12.2012
Ogółem	0,00	0.00
W tym:		
-Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	0,00	0.00

Spółka nie tworzyła rezerwy na odroczony podatek dochodowy.

6) Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. W 2012 roku spółka nie dokonała odpisów aktualizujących.

Do należności krótkoterminowych zalicza się kwotę 12.122,01
Należności z tytułu dostaw i usług 8.362,01 zł
Należności z tytułu podatków 1 860,00 zł.
Pozostałe należności 1 900,00 zł
W 2012 roku spółka udzieliła pożyczkę Spółce I2 Development Sp.z o.o. S.K.A.. Należność z tytułu pożyczki wynosi na dzień 31.12.2012 r 925.555,02 zł w tym 35.195,02 zł to naliczone odsetki.

Na dzień 31.12.2012 r. Spółka jako komplementariusz posiada wkłady w kwocie 3.105,22 zł

a) I2 Development Sp.z o.o. Exmed S.K.A 1 udział
b) I2 Development Sp.z o.o. Borowska Sp k 1 udział
c) I2 Development Sp. z o.o Olawska S.K.A. 1 udział
d) I2 Development Sp. z o.o. CBM S.K.A. 1 udział
e) I2 Development Sp. z o o S.K.A. 1 udział
f) I2 Development Sp. z o o przy Arsenale Sp. K. 1 udział

1) Zobowiązania według pozycji bilansu:

	Okres wymagalności				Razem
	Do jednego roku		Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat	
	Początek roku	Koniec roku			
1) Wobec jednostek powiązanych					
a) z tyt. pożyczki					
b)z tyt. dywidendy					
c)z tyt. zaliczki na dywidendę					
2) Wobec pozostałych jednostek					
b) z tytułu dostaw i usług	3.324,60	4 568,28			4 568,28
c) z tytułu podatków	326,00	22.896,27			22.896,27
d) wynagrodzenia		5 306,46			5 306,46
e) pożyczki		936 563,00			936 563,00
f) pozostałe	17,50	42,00			42,00
g)dywidendy		0,00			0,00

Zobowiązanie wynikające z tytułu dostaw i usług 4.568,28
podatku dochodowego od osób fizycznych 5.119,00
podatku od towarów i usług 11.399,00
składek ZUS 6 378,27
wynagrodzeń z tytułu umów zleceń 5.306,46

pozostałe zobowiązania 42,00
zobowiązanie z tytułu otrzymanej pożyczki 936.563,00 w tym odsetki 35.903,00
Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli- pozycja nie występuje

2) Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

3) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem czynne rozliczenia między okresowe kosztów	0,00	0,00
W tym:		
- domena	0,00	0,00
- koszty ubezpieczeń polisa	0,00	0,00
- podatek vat do rozliczenia w przyszłym okresie	0,00	0,00

W 2012 roku nie dokonano rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych.

4) Zobowiązania zabezpieczone na majątku (hipoteką, zastawem, wekslami) – brak
5) Zobowiązania warunkowe (w tym udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe) - pozycja nie występuje.

Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

6) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto:

Przychody netto	**Poprzedni rok obrotowy**	**Bieżący rok obrotowy 31.12.2012**
Przychody ze sprzedaży. Usług	0,00	43.358,31
Przychody ze sprzedaży usług poza krajem		
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Razem	0,00	43.358,31

W 2012 roku Spółka uzyskała przychody z tytułu wynagrodzenia komplementariusza ujęte w rachunku zysków i strat w pozycji inne przychody operacyjne w kwocie 398.724,38 zł.

Przychody i koszty z udziału w zyskach do opodatkowania w wysokości 1% jako udział w zysku od spółek osobowych za rok 2012.

Lp.			Koszty 2012	Przychody 2012
1	I2 Development Sp.z o.o. Exmed Sp. K	53-111 Wrocław, ul. Ślężna 145-148	5.976,68	8.062,60
2	I2 Development Sp.z o.o. Borowska Sp. K	52-311 Wrocław, ul. Jutrzenki 96	4.480,84	8.573,25
3	I2 Development Sp.z o.o Oławska S.K.A	50-122 Wrocław, ul. Szewska 8	35.492,03	62.929,15
4	I2 Development Sp.z o.o CBM S.K.A.	52-311 Wrocław ul. Jutrzenki 96	29.617,95	63.680,25
5	I2 Development Sp.z o.o S.K.A.	50-122 Wrocław, ul. Szewska 8	192.620,19	293.099,16
6	I2 Development Sp.z o.o przy Arsenale Sp. K	50-122 Wrocław, ul. Szewska 8	0,00	0,00
			268.187,69	436.344,41

7) Odpisów aktualizujących środki trwałe na dzień 31.12.2012 nie dokonano.
8) Odpisów aktualizujących wartość zapasów nie dokonano
9) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej-brak
10) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto:

Lp.	Nazwa	Dane za rok bieżący
1	Wynik finansowy (zysk) strata brutto	50770,89
2.	Przychody wyłączone z opodatk. (-) (art. 22 p. 1 u.o pod. dochod. os. pr.	
3.	Przychody i zyski nadzwyczajne	
4	Przychody i zyski nie stanowiące przychodu podatkowego Rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych	
5.	Przychody nie stanowiące przychodu-niezapłacone odsetki od pożyczki	35.195,02
6	Przychody stanowiące przychód (udział w zyskach spółek osobowych) w tym: Przychód wykazany w spółkach osobowych Przychód (otrzymane pieniądze) z udziału w zyskach ujęte w księgach na koncie przychody finansowe (dywidendy z udziały w zyskach)	401.681,49 436.344,41 -34.662,92
7	Różnice kursowe nie stanowiące przychodu wycena	
8.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu – w tym - Odsetki budżetowe - Podatek vat nie podlegający odliczeniu - Pozostałe koszty - Amortyzacja	266,64 205,00 61,64 0,00 0,00
9	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	42.194,72

	- Umowy zlecenia wypłacone w styczniu 2013 roku	6.291,72
	- odsetki od pożyczki	35.903,00
10.	Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania (udział w zyskach spółek osobowych) w tym:	268.187,69
	I2 development sp. z o. o. Olawska S.K.A	268.187,69
11.	Strata podatkowa	
12.	Dochód podatkowy	191.531,03
13.	Darowizny uznane podatkowo (-)	
14.	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	
15.	Inne	
16	Podstawa opodatkowania	191 531
17.	Podatek	36 391

11) Jednostka sporządza rachunek zysków i strat wariant porównawczy

12) W okresie od 01.01-31.12.2012 r. jednostka nie ponosiła kosztów na wytworzenie siłami własnymi środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby.

13) W okresie od 01.01-31.12.2012 r. jednostka nie poniosła żadnych nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

14) Zyski i straty nadzwyczajne - nie wystąpiły

15) Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych – zgodnie z art. 64 Ustawy o rachunkowości jednostka nie ma obowiązku sporządzenia tego sprawozdania

16) Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych.

17)

Lp.	Organ	Wynagrodzenie brutto	wypłacone w roku obrotowym
		obciążające koszty	obciążające zyski
1	Zarządzający	335.424,20	

18) Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych. Brak

19) Transakcje (wraz z ich kwotami) z członkami zarządu i organów nadzorczych, ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia pokrewieństwa lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub spółki (spółkami), w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub wspólnikami)- nie wystąpiły.

20) Transakcje ze spółkami powiązanymi kapitałowo- w marcu 2012 roku Spółka GALTOCO Investments Limited udzieliła pożyczkę 900.660,00 zł. Odsetki na dzień 31.12.2012 wynoszą 35.903,00 zł.

21) Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe:

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Kobiety	Mężczyźni	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzednim
Pracownicy ogółem	2	1	1	
Pracownicy na stanowiskach robotniczych				-
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nie-robotniczych)	2	1	1	

22) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01. do 31.12.2012 w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz skutki korekty - nie odnotowano.

23) Znaczące zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym - nie odnotowano.

24) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego – nie odnotowano.

25) Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za okres od 01.01.do 31.12.2012.

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Janusz Fołuch

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kr...

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
Maurycy Kr...

Wrocław, 31.03.2013

SPRZEDAWCA

Prezes Zarządu
Barbara Mizerska

ABE Sp. z o.o.
51-234 Wrocław, ul. Grabiszyńska 281
NIP 894-301-24-69 REGON 021437159

I2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 66 207, fax 71 37 66 426
NIP 897-177-22-05 REGON 021499194

Oświadczenie kierownictwa

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694) Zarząd Spółki I2 Development Sp. z o.o. przedstawia sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012, na które składa się:

-Bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 r.

-Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2012-31.12.2012 r.

-Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak również wynik finansowy.

Podpisy :

.....
(imie, nazwisko, stanowisko)

Prezes Zarządu
Barbara Mirowska
.....
(osoba sporządzająca)

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

.....
(imie, nazwisko, stanowisko)

i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 66 207, fax 71 37 66 126
NIP 8971772206, REGON 021492194

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Lucyna Wójcik

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Paluch

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kowalska

I2 Development Sp. z o.o.

60-122 Wrocław, Ul. Szewska 8

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	Stanna 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2011 r.
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	43 358,31	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	43 358,31	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY działalności operacyjnej, w tym:	425 726,98	4 809,00
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Amortyzacja	174,41	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	35,85	0,00
III. Usługi obce	20 268,00	3 741,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 847,34	298,00
podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	373 118,94	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	26 089,70	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3 192,72	570,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(382 368,67)	(4 809,00)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	398 724,38	0,44
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		0,00
III. Inne przychody operacyjne	398 724,38	0,44
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2,13	0,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	2,13	0,00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	(16 354,00)	(4 808,56)
G. PRZYCHODY FINANSOWE	470 580,46	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	34 662,92	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	35 917,54	0,00
od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	36 163,47	0,22
I. Odsetki, w tym:	36 108,20	0,22
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	54,97	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	60 770,99	(4 808,78)
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+-J)	60 770,99	(4 808,78)
L. PODATEK DOCHODOWY	36 391,00	326,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	24 379,99	(5 134,78)

Wrocław dnia 31.03.2013

SPÓŁKA DZIAŁA

Prezes Zarządu

Barbara Mirowska

AGE Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407150

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Wioletta Wysocka

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Paluch

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kowalska

I2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 66 207, fax 71 37 66 126
NIP 8971777206, REGON 021492194

I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, Ul. Szewska 8

BILANS - AKTYWA	Stan na 31.12.2012r.	Stan na 31.12.2011r.
A. AKTYWA TRWAŁE	8 907,24	3 105,22
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	6 802,02	0,00
1. Środki trwałe	6 802,02	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny	6 802,02	
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	3 105,22	3 105,22
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	3 105,22	3 105,22
a) w jednostkach powiązanych	0,00	3 105,22
- udziały lub akcje	0,00	3 105,22
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	3 105,22	0,00
- udziały lub akcje	3 105,22	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	
B. AKTYWA OBROTOWE	873 813,88	728,00
I. Zapasy	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	12 122,01	707,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	12 122,01	707,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	8 362,01	0,00
- do 12 miesięcy	8 362,01	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 860,00	707,00
c) inne	1 900,00	
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	861 791,87	21,10

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	961 791,87	21,10
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	925 555,02	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	925 555,02	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	36 236,85	21,10
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	36 236,85	21,10
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
AKTYWA RAZEM	993 821,12	1 833,92

Wrocław, dnia 31.03.2013

SPRZEDZIAŁ

Prezes Zarządu
Barbara Mirowska
Barbara Mirowska

ABE Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Paluch

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kowalska

i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 66 207, fax 71 37 66 126
NIP 8971772206, REGON 021492194

BILANS - PASYWA	Stan na 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2011 r.
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	4 445,11	85,22
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(4 934,78)	
VIII. Zysk (strata) netto	14 379,89	(4 934,78)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	969 376,01	3 768,10
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	969 376,01	3 768,10
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	969 376,01	3 768,10
a) kredyty i pożyczki	936 563,00	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	4 568,28	3 324,60
- do 12 miesięcy	4 568,28	3 324,60
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	22 896,27	328,00
h) z tytułu wynagrodzeń	5 306,46	0,00
i) inne	42,00	117,50
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	973 821,12	3 853,32

Wrocław, dnia 31.03.2013

ZARZĄDZAJĄCA

Prezes Zarządu
Barbara Mirowska

I2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 66 207, fax 71 37 66 126
NIP 8971772206, REGON 021492104

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kowalska

ABE Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 237
NIP 8943012469 REGON 021407159

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu

Komplementariusz
I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Paluch

12 Development Sp. z o.o
50-122 Wroclaw, UL. Szewska 8

BILANS - PASYWA	Stan na 31.07.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	150 870,83	14 435,11
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	9 445,11	(4 934,78)
VIII. Zysk (strata) netto	136 133,72	14 379,89
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	440 669,23	969 376,01
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	440 669,23	969 376,01
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	440 669,23	969 376,01
a) kredyty i pożyczki	0,00	936 563,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	370 925,74	4 568,28
- do 12 miesięcy	370 925,74	4 568,28
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	67 898,77	22 896,27
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	5 305,46
i) inne	1 843,72	42,00
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	591 248,08	983 811,12

Wroclaw, dnia 05.09.2013

0,00

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

12 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wroclaw, ul. Szewska 8
tel. 71 37 66 207, fax 71 37 66 126
NIP 897-17-22-06, REGON 021492[illegible]

I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, Ul. Szewska 8

BILANS - AKTYWA	Stan na 31.07.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.
A. AKTYWA TRWAŁE	8 960,78	8 907,24
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	5 755,56	6 802,02
1. Środki trwałe	5 755,56	6 802,02
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny	5 755,56	6 802,02
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	3 205,22	3 105,22
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	3 205,22	3 105,22
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	3 205,22	3 105,22
- udziały lub akcje	3 205,22	3 105,22
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	
B. AKTYWA OBROTOWE	582 287,28	973 913,88
I. Zapasy	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	150 502,61	12 122,01
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	150 502,61	12 122,01
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	12 181,93	8 362,01
- do 12 miesięcy	12 181,93	8 362,01
- powyżej 12 miesięcy		0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	1 860,00
c) inne	138 320,68	1 900,00
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Rachunek zysków i strat - wariant kalkulacyjny	Stan na 31.12.2019 r	Stan na 31.12.2018 r
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	0,00	0,00
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	0,00	0,00
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	0,00	0,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU		
F. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	0,00	0,00
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne		
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	
III. Inne koszty operacyjne		
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	0,00	0,00
J. PRZYCHODY FINANSOWE	0,00	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:		
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	
K. KOSZTY FINANSOWE	0,00	0,00
I. Odsetki, w tym:		
- dla jednostek powiązanych		0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne		0,00
L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	0,00	0,00
M. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (M.I.-M.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L±M)	0,00	0,00
O. PODATEK DOCHODOWY		0,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)	0,00	0,00

Wrocław, dnia

i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 66 207, fax 71 37 66 126
NIP 8971772206, REGON 021492191

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	0,00	0,00
II.	Korekty razem	0,00	0,00
1	Amortyzacja		
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5	Zmiana stanu rezerw		
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności		
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów		
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		
10	Inne korekty		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	0,00	0,00
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	0,00	0,00
1	Zbycie wartości niemater.i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.		
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wart. niemater. i prawne		
3	Z aktywów finansowych, w tym:		
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach		
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	0,00	0,00
1	Nabycie wartości niemater i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym		
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach		
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	0,00
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	0,00	0,00
1.	Wpływy netto z wyd udz.(emisji akcji) i innych instr.kapit.oraz dopłat do kapit.		
2	Kredyty i pożyczki		0,00
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	0,00	0,00
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	0,00
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	0,00	0,00
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	0,00	0,00
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	0,00	0,00
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	0,00	0,00
	o ograniczonej możliwości dysponowania		

Wrocław, dnia

IZ DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 66 207, fax 71 37 88 126
NIP 8971772206 REGON 021492194

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 88 [illegible] fax 71 37 66 126
NIP 8971772206, REGON 021492104

	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	Stan na 31.12.2010 r.	Stan na 31.12.2009 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	0,00	0,00
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
2.2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		
3.	Udziały (akcje) własne na początek okresu		
	a) zwiększenie		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie		
	-		
	-		
3.1	Udziały (akcje) własne na koniec okresu		
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00	0,00
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-pokrycia straty	0,00	0,00
	-		
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	0,00	0,00
5	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycie środków trwałych	0,00	0,00
	-		
5.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)		

12 Development Sp. z o.o.

50-122 Wrocław, ul. Szewska 8

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013 do 31.07.2013

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	Stan na 31.07.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym	540 712,17	43 358,31
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	539 212,17	43 358,31
II. Zmiana stanu produktów (wielkość dodatnia zwiększenie, wielkość ujemna)	1 500,00	
III. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	846 246,85	425 728,98
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
Amortyzacja	1 211,50	174,11
II. Zużycie materiałów i energii	63,85	35,85
III. Usługi obce	360 586,00	30 268,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 004,00	2 647,34
podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	284 799,65	372 116,64
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	17 105,12	26 089,72
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 493,45	3 192,72
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(305 534,68)	(382 368,65)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	272 309,00	398 724,38
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		0,00
III. Inne przychody operacyjne	272 300,00	398 724,38
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2,13	2,13
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	2,13	2,13
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	166 783,19	16 353,60
G. PRZYCHODY FINANSOWE	22 415,70	70 650,46
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	9 993,87	34 692,89
od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	12 421,83	35 957,57
od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	12 362,17	36 183,17
I. Odsetki, w tym:	12 173,00	36 105,20
dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	189,17	54,97
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (C+J-K)	176 786,72	50 770,89
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I±J)	176 786,72	50 770,89
L. PODATEK DOCHODOWY	40 653,00	36 391,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	136 133,72	14 379,89

Wrocław, dnia 05.09.2013

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kwiecień

Wiceprezes Zarządu
Marcin Piszczek

12 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 65 267, fax 71 37 65 178
NIP 899-17-72-081, REGON 021932164

Sprawozdanie z działalności firmy
i2 DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
za rok 2012

Spółka i2 DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 8 została zawiązana dnia 15 marca 2011 r. Została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu pod numerem KRS 0000381624 oraz otrzymała numer statystyczny REGON: 021492194 i numer identyfikacji podatkowej NIP: 8971772206.
Na początku roku 2012 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników zmieniło nazwę Spółki z i2 DEVELOPMENT 1 Sp. z o.o. na i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o., a także powołało do Zarządu Pana Janusza Pałucha na stanowisku Wiceprezesa Zarządu. Dodatkowo uchwałą z dnia 07 lutego 2012 r. powołano również do Zarządu Panią Małgorzatę Kowalską, która pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub wydzierżawionymi.

Kapitał Zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 000,00 zł i dzieli się na 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.
Aktualnie skład udziałowców jest następujący:
- Andrzej Kowalski – 79 udziałów o łącznej wartości 3 950,00 zł (słownie: trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt zł 00/100),
- Małgorzata Kowalska – 1 udział o łącznej wartości 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt zł 00/100),
- GALTOCO INVESTMENTS LIMITED – 20 udziałów o łącznej wartości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc zł 00/100), przeniesione umową przeniesienia udziałów z dnia 08 marca 2012 r.

Wyniki finansowe

Spółka w roku 2012 osiągnęła zysk netto z tytułu działalności gospodarczej w wysokości 14 379,89 zł (słownie: czternaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć zł 89/100).
W 2012 roku Spółka uzyskała dochody z tytułu wynagrodzeń, jakie przysługują jej z tytułu reprezentowania oraz prowadzenia spraw spółek, w którym jest komplementariuszem. Do tych Spółek należą: i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A. (KRS 0000371354), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. OŁAWSKA S.K.A. (KRS 0000404703), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. CBM S.K.A. (KRS 0000385542), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. (KRS 0000396356), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. EXMED Sp. k. (KRS 0000408831), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. BOROWSKA Sp. k. (KRS 0000414949).
Na koszty działalności operacyjnej w wysokości 425 726,96 składają się w przeważającej części z wydatków związanych z wynagrodzeniami (373 118,94 zł).

Sprawozdanie z działalności firmy
i2 DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
za rok 2012

Spółka i2 DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 8 została zawiązana dnia 15 marca 2011 r. Została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu pod numerem KRS 0000381624 oraz otrzymała numer statystyczny REGON: 021492194 i numer identyfikacji podatkowej NIP: 8971772206.
Na początku roku 2012 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników zmieniło nazwę Spółki z i2 DEVELOPMENT 1 Sp. z o.o. na i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o., a także powołało do Zarządu Pana Janusza Palucha na stanowisku Wiceprezesa Zarządu. Dodatkowo uchwałą z dnia 07 lutego 2012 r. powołano również do Zarządu Panią Małgorzatę Kowalską, która pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub wydzierżawionymi.

Kapitał Zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 000,00 zł i dzieli się na 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.
Aktualnie skład udziałowców jest następujący:
- Andrzej Kowalski – 79 udziałów o łącznej wartości 3 950,00 zł (słownie: trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt zł 00/100),
- Małgorzata Kowalska – 1 udział o łącznej wartości 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt zł 00/100),
- GALTOCO INVESTMENTS LIMITED – 20 udziałów o łącznej wartości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc zł 00/100), przeniesione umową przeniesienia udziałów z dnia 08 marca 2012 r.

Wyniki finansowe

Spółka w roku 2012 osiągnęła zysk netto z tytułu działalności gospodarczej w wysokości 14 379,89 zł (słownie: czternaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć zł 89/100).
W 2012 roku Spółka uzyskała dochody z tytułu wynagrodzeń, jakie przysługują jej z tytułu reprezentowania oraz prowadzenia spraw spółek, w którym jest komplementariuszem. Do tych Spółek należą: i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A. (KRS 0000371354), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. OŁAWSKA S.K.A. (KRS 0000404703), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. CBM S.K.A. (KRS 0000385542), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. (KRS 0000396356), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. EXMED Sp. k. (KRS 0000408831), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. BOROWSKA Sp. k. (KRS 0000414949).
Na koszty działalności operacyjnej w wysokości 425 726,96 składają się w przeważającej części z wydatków związanych z wynagrodzeniami (373 118,94 zł).

Ryzyko

W ocenie Zarządu w chwili obecnej nie istnieją zagrożenia, mogące w istotny sposób wpłynąć na prowadzoną przez Spółkę działalność.

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kowalska

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Paluch

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Lucyna Wójcik

Sprawozdanie z działalności firmy
i2 DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
za rok 2012

Spółka i2 DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 8 została zawiązana dnia 15 marca 2011 r. Została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu pod numerem KRS 0000381624 oraz otrzymała numer statystyczny REGON: 021492194 i numer identyfikacji podatkowej NIP: 8971772206.
Na początku roku 2012 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników zmieniło nazwę Spółki z i2 DEVELOPMENT 1 Sp. z o.o. na i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o., a także powołało do Zarządu Pana Janusza Palucha na stanowisku Wiceprezesa Zarządu. Dodatkowo uchwałą z dnia 07 lutego 2012 r. powołano również do Zarządu Panią Małgorzatę Kowalską, która pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub wydzierżawionymi.

Kapitał Zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 000,00 zł i dzieli się na 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.
Aktualnie skład udziałowców jest następujący:
- Andrzej Kowalski – 79 udziałów o łącznej wartości 3 950,00 zł (słownie: trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt zł 00/100),
- Małgorzata Kowalska – 1 udział o łącznej wartości 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt zł 00/100),
- GALTOCO INVESTMENTS LIMITED – 20 udziałów o łącznej wartości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc zł 00/100), przeniesione umową przeniesienia udziałów z dnia 08 marca 2012 r.

Wyniki finansowe

Spółka w roku 2012 osiągnęła zysk netto z tytułu działalności gospodarczej w wysokości 14 379,89 zł (słownie: czternaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć zł 89/100).
W 2012 roku Spółka uzyskała dochody z tytułu wynagrodzeń, jakie przysługują jej z tytułu reprezentowania oraz prowadzenia spraw spółek, w którym jest komplementariuszem. Do tych Spółek należą: i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A. (KRS 0000371354), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. OŁAWSKA S.K.A. (KRS 0000404703), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. CBM S.K.A. (KRS 0000385542), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. (KRS 0000396356), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. EXMED Sp. k. (KRS 0000408831), i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o. BOROWSKA Sp. k. (KRS 0000414949).
Na koszty działalności operacyjnej w wysokości 425 726,96 składają się w przeważającej części z wydatków związanych z wynagrodzeniami (373 118,94 zł).

Ryzyko

W ocenie Zarządu w chwili obecnej nie istnieją zagrożenia, mogące w istotny sposób wpłynąć na prowadzoną przez Spółkę działalność.

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kowalska

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Janusz Paluch

Komplementariusz
i2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
Wiceprezes Zarządu
Lucyna Wójcik

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Grupa sp. z o.o. za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE I2 GRUPA
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Za okres od 01 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1 Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
2. Bilansu
3. Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

A. Wprowadzenie do rocznego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe I2 GRUPA Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Szewska 8. Spółka została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000346756. Data rejestracji 18 stycznia 2010 r.

Okres sprawozdawczy: od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8942991087
Regon 021170289
Spółka prowadzi działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.
Dnia 20 grudnia 2013 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie zmiany nazwy spółki (akt notarialny Rep. A nr 18122/2013) z MIZO Investment Spółka ograniczoną odpowiedzialnością na I2 GRUPA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Podstawowym przedmiot działalności Spółki jest:
Przedmiot działalności:

- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- Pozostałe formy udzielania kredytów,
- Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek,
- Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
- Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich,
- Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki,
- Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,
- Działalność portali internetowych,
- Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (internet),
- Reklama,
- Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność ,

B.

- Sprzedaż detaliczna komputerów, urządzeń peryferyjnych i oprogramowania prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach,
- Wydawanie książek,
- Wydawanie wykazów oraz list (np. adresowych, telefonicznych),
- Wydawanie gazet,
- Wydawanie czasopism i pozostałych periodyków,
- Pozostała działalność wydawnicza,
- Działalność wydawnicza w zakresie gier komputerowych,
- Działalność wydawnicza w zakresie pozostałego oprogramowania,
- Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
- Nadawanie programów radiofonicznych,
- Działalność związana z oprogramowaniem,
- Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi,
- Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych,

2. Założenie kontynuowania działalności.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy. Brak jest okoliczności wskazujących na zagrożenia kontynuowania działalności.

3. Porównywalność danych.

Sprawozdanie finansowe Spółki zawiera dane za okres od 01 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku oraz porównywalne dane za okres od 01 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku.

4. Stosowane metody i zasady rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami.
Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.

Wynik finansowy Spółki obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Aktywa i pasywa zostały wycenione w sposób określony w art. 28 ust. 1 z dnia 29 września 1994 roku Ustawy o rachunkowości (dz. U. Nr 121, poz. 591 z póź. zm.)

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wykazuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o odpisy umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się od miesiąca następnego po miesiącu w którym środki trwałe i wartości niematerialne i prawne zostały przyjęte.

Środki trwałe o wartości początkowej od 1.001,00 zł do 3.500,00 zł. są amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Środki trwałe o wartości początkowej nieprzekraczającej 1.000,00 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do używania.
Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nieprzekraczającej 3.500,00 zł. są amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.
Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych stanowi tabela amortyzacyjna.
Do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne:
Wartości niematerialne i prawne

- koszty zakończonych prac rozwojowych	20%
- autorskie prawa majątkowe lub zrównane z nimi	20%
- wartość firmy	20%
- inne wartości niematerialne i prawne	20-30%

Środki trwałe

- budynki i budowle	1,5-2,5%
- urządzenia techniczne i maszyny	4,5-30%
- środki transportu	20%-40%
- pozostałe środki trwałe	10-25%

Inwestycje długoterminowe

Aktywa finansowe oraz inne inwestycje długoterminowe ujmowane są w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia, jeżeli okres ich dalszego posiadania wynosi ponad 12 miesięcy liczony od dnia bilansowego. Na dzień bilansowy inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień bilansowy inwestycje krótkoterminowe wyceniane są według wartości rynkowej lub ceny nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Pożyczki udzielone oraz aktywa utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według skorygowanej ceny nabycia. Jeżeli istnieje konieczność aktualizacji wyceny wartość odpisu aktualizacyjnego odnoszona jest w koszty finansowe. Środki pieniężne w walucie krajowej wykazuje się w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych środki pieniężne wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na ten dzień.

Zapasy

Zapasy-nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia Zapasy które, utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmuje się odpisem aktualizacyjnym. Odpisy aktualizacyjne wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia, lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy. Zapasy produkcji w toku na koniec roku wyceniamy w wysokości poniesionych kosztów.

3

Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy. Wyceny należności i udzielone pożyczki dokonuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, a zobowiązań w kwocie wymagającej zapłaty. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu NBP dla danej waluty obcej. Dodatnie lub ujemne różnice kursowe powstające z różnicy pomiędzy kursem waluty w momencie powstania należności i zobowiązania a momencie zapłaty odnoszone są na przychody bądź koszty finansowe. Na dzień bilansowy nierozliczone należności i zobowiązania w walucie obcej są wyceniane po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.
Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują w szczególności:

1) równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych
2) środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów (funduszy) własnych. Zaliczane do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych z tych źródeł.

Kapitały

Kapitały (fundusze) własne, z wyjątkiem udziałów (akcji) własnych, oraz pozostałe aktywa i pasywa w wartości nominalnej.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.
W przypadku gdy roczne sprawozdanie finansowe nie będzie podlegało obowiązkowi badania i ogłaszania, to jednostka odstępuje od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wariant ustalenia wyniku finansowego
Spółka wybrała rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym. Na wynik finansowy netto składają się : wynik ze sprzedaży; wynik z pozostałej działalności operacyjnej; wynik z działalności finansowej; wynik operacji nadzwyczajnych; obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest spółka.
Wynik działalności ze sprzedaży stanowi różnicę między przychodami netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, z uwzględnieniem zwiększeń lub zmniejszeń bez podatku

od towarów i usług a wartością sprzedanych produktów, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, powiększoną o koszty ogólne zarządu.
Wynik z pozostałej działalności operacyjnej stanowi różnicę pomiędzy pozostałymi przychodami operacyjnymi a pozostałymi kosztami operacyjnymi.
Wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi w szczególności z tytułu dywidend, otrzymanych odsetek, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych stanowi różnicę między zyskami nadzwyczajnymi a stratami nadzwyczajnymi.

Wrocław, 23.06.2014

Prezes Zarządu
Barbara Mirowska
Barbara Mirowska

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407158

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1) Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2013 do 31.12.2013

	Grunty własne	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle Urządzenia techniczne, maszyny		Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	596000,00		1662371,24		65000,00		2323371,24
Zwiększenia, w tym					48443,85	4010,88	52454,73
- nabycie					48443,85	4010,88	52454,73
- przemieszczenie wewnętrzne							
- inne							
Zmniejszenia, w tym					65000,00		65000,00
- likwidacja							
- aktualizacja wartości							
- sprzedaż					65000,00		65000,00
- przemieszczenie wewnętrzne							
- inne							
Wartość brutto na koniec okresu	596000,00		1662371,24		48443,85	4010,88	2310825,97
Umorzenie na początek okresu			20779,62		13000,02		33779,64
Umorzenie bieżące – zwiększenia			41558,24		22177,76	4010,88	67747,88
Zmniejszenia, w tym					30333,38		30333,38
- likwidacja							
- sprzedaż					30333,38		30333,38
- przemieszczenie wewnętrzne							
- inne							
Umorzenie na koniec okresu			62338,86		4844,40	4010,88	71194,14
Wartość księgowa netto	596000,00		1600032,38	0,00	43599,45	0,00	2239631,83
Stopień zużycia od wartości początkowej (%)			3,75%		10,00%	100,00%	3,08%

2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2014 do 31.12.2013

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowanie komputerów	Inne	Razem
Wartość brutto na początek okresu						
Zwiększenia, w tym:				1710000,00		1710000,00
– nabycie				1710000,00		1710000,00
– przemieszczenie wewnętrzne						
– inne						
Zmniejszenia						
– likwidacja						
– aktualizacja wartości						
– sprzedaż						
– przemieszczenie wewnętrzne						
– inne						
Wartość brutto na koniec okresu				1710000,00		1710000,00
Umorzenia na początek okresu						
Umorzenia bieżące – zwiększenia				239499,99		239499,99
Umorzenia – zmniejszenia						
– likwidacja						
– sprzedaż						
– przemieszczenie wewnętrzne						
– inne						
Razem umorzenia na koniec okresu				239499,99		239499,99
Wartość księgowa netto na koniec okresu				**1470500,01**		**1470500,01**

3) Wartość gruntów użytkowanych wieczyście,

	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
Powierzchnia		-	-	
Wartość	-	-	-	-

4) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu –spółka wynajmuje pomieszczenia biurowe.
5) Dane o strukturze własności kapitału

Kapitał podstawowy –

	31.12.2013
1. Wysokość kapitału zakładowego	273 000,00
2. Ilość udziałów tworzących kapitał, w tym:	2730,00
- udziały zwykłe	2730,00
- udziały uprzywilejowane	
3. Struktura własności, w tym:	
- Kowalski Andrzej	130udziałów
- Misztal Marcin	2600udziałów
4. Wartość nominalna jednego udziału	100,00

Kapitał rezerwowy

	31.12.2013
Stan na dzień 01.01 2013	895.000,00
Zwiększenia	
Zmniejszenia	
Stan na dzień 31.12.2013	895.000,00

Kapitał zapasowy

	31.12.2013
Stan na dzień 01.01.2013	0,00
Zwiększenia	857.275,47
Zmniejszenia	
Stan na dzień 31.12.2013	857.275,47

Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych

	31.12.2013
Stan na dzień 01.01.2013	-31.280,77
+ zwiększenia	
– zmniejszenia	
Stan na dzień 31.12.2013	-31.280,77

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto	-1.210.822,34
2. Proponowany podział	Strata zostanie pokryta częściowo z kapitału zapasowego
3. Wynik finansowy nie podzielony	-1.210.822,34

1) Rezerwy według celu ich utworzenia:

Tytuł	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec 31.12.2013
Ogółem	303.000,00	0,00
W tym:		
-Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	303.000,00	0,00
- Rezerwa utworzona na koszty	0,00	0,00

Spółka nie tworzyła rezerwy na odroczony podatek dochodowy. W 2013 roku spółka wyksięgowała utworzoną rezerwę w 2012 roku.

6) Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. W okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 roku spółka dokonała odpisu aktualizującego w wysokości 64.417,00 zł.

Do należności krótkoterminowych zalicza się kwotę 394 384,37

Należności z tytułu dostaw i usług 16 669,66 zł

Należności z tytułu kaucji 250.000,00 zł

Pozostałe należności 127 714,71

11. Zobowiązania według pozycji bilansu

	Okres wymagalności				Razem
	Do jednego roku		Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat	
	Początek roku	Koniec roku			
1) Wobec jednostek powiązanych					
a) z tyt. pożyczki					
b) z tyt. dywidendy					
c) z tyt. zaliczki na dywidendę					
2) Wobec pozostałych jednostek	5342715,83	81359,17	6151894,39		6233253,56
a) z tytułu dostaw i usług	1366964,70	6157,17			6157,17
b) z tytułu podatków	0,00	1692,00			1692,00
c) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00			0,00
d) pozostałe zobowiązania	130486,47	73510,00			73510,00
e) wynagrodzenia					
f) pożyczki	3582264,66		6151894,39		6151894,39
g) kaucje					

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli - pozycja nie występuje.

21. Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

3) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem czynne rozliczenia między okresowe kosztów	**230.000,00**	**116.062,29**
W tym:		
- Koszty dotyczące przyszłych okresów	230.000,00	
koszty ubezpieczeń polisa	0,00	13.590,11
- podatek vat do rozliczenia w przyszłym okresie	0,00	102.472,18
Ogółem bierne rozliczenia między okresowe kosztów		

Zobowiązania zabezpieczone na majątku (np.poteką, zastawem, wekslami) - brak

4) Zobowiązania warunkowe (w tym udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe) - pozycja nie występuje

Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

5) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto

Przychody netto	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy 01.04.2014
Przychody ze sprzedaży. Usług	1 120 374,65	329 250,69
Przychody ze sprzedaży usług poza krajem		
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Razem	1 120 374,65	329.250,69

6) Odpisów aktualizujących środki trwałe na dzień 31.12.2013-nie dokonano.
7) Odpisów aktualizujących wartość zapasów nie dokonano
8) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej-brak
9) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Lp.	Nazwa	Dane za rok bieżący
1.	Wynik finansowy (zysk) strata brutto	1 481 960,14
2.	Przychody wyłączone z opodatk. (-) (art. 22 p. 1 u.o pod. dochod. os. pr.	
3.	Przychody i zyski nadzwyczajne	
4.	Przychody i zyski nie stanowiące przychodu podatkowego.	420.164,64
	Odsetki od pożyczki	420.164,64
5.	Przychody nie stanowiące przychodu podatkowego	

6.	Przychody stanowiące przychód (udział w zyskach spółek osobowych) w tym: -I2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale S.k.	5.194.857,15 5.194.857,15
7	Różnice kursowe nie stanowiące przychodu wycena	
8	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu – w tym:	1.625.106,53
	- Odsetki budżetowe	147,99
	- Koszty reprezentacji	3.070,31
	- Pozostałe koszty nie stanowiące kup	50.152,06
	- Podatki nie stanowiące kup	2.951,00
	- Odpisy aktualizujące	64.417,00
	- Wycena bilansowa	1.500.000,00
	- Ubezpieczenie majątkowe	2 974,17
	- Opłata od apelacji	1.394,00
9.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	51 697,36
	- Odsetki od pożyczki należone	51 696,84
	- Odsetki od zobowiązań	0,52
10.	Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania (udział w zyskach spółek osobowych) w tym: -I2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	4 960 503,14 4.960.503,14
11.	Zysk podatkowy	9.033,12
12	Dochód podatkowy	
13.	Darowizny uznane podatkowo (-)	
14.	Część straty podatkowej lat obiegłych (-)	9.033,12
15.	Inne	
16.	Podstawa opodatkowania	0,00
17.	Podatek	

10) Jednostka sporządza rachunek zysków i strat wariant porównawczy

11) W okresie od 01.01-31.12.2013 r. jednostka nie ponosiła kosztów na wytworzenie siłami własnymi środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby.

12) W okresie od 01.01.-31.12.2013 r. jednostka nie poniosła żadnych nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

13) Zyski i straty nadzwyczajne - nie wystąpiły.

14) Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych – zgodnie z art. 64 Ustawy o rachunkowości jednostka nie ma obowiązku sporządzenia tego sprawozdania

15) Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych.

16)

Lp.	Organ	Wynagrodzenie brutto wypłacone w roku obrotowym	
		obciążające koszty	obciążające zyski
1	Zarządzający	0,00	0,00

B. [illegible]

17) Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych. Brak
18) Transakcje (wraz z ich kwotami) z członkami zarządu i organów nadzorczych, ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia pokrewieństwa lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub spółki (spółkami), w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub wspólnikami)- Brak
19) Transakcje ze spółkami powiązanymi kapitałowo- brak
Spółka posiada udziały w spółce I2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A.
20) Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe:

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Kobiety	Mężczyźni	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzednim
Pracownicy ogółem	0			
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0			-
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nie-robotniczych)				

21) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01 do 31.12.2013 w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty - nie odnotowano.
22) Znaczące zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym - nie odnotowano.
23) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego – nie odnotowano.
24) Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za okres od 01.01 do 31.12.2013.

Wrocław, 23.06.2014

Prezes Zarządu
Barbara Mirowska
Barbara Mirowska

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

Oświadczenie kierownictwa

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694) Zarząd Spółki 12 GRUPA Sp. z o.o. przedstawia sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013, na które składa się:

-Bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r.

-Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2013-31.12.2013 r.

-Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak również wynik finansowy.

Podpisy :

Prezes Zarządu

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

.....
(imie, nazwisko, stanowisko)

(osoba sporządzająca)

.....
(imie, nazwisko, stanowisko)

I2 GRUPA Sp. z o.o.

54-614 Wrocław, Ul. Szewska 8

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013

Rachunek zysków i strat – wariant porównawczy	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	342 840,80	1 432 666,74
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	329 250,69	1 120 374,65
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia,zmniejszenie-wartość ujemna)	13 590,11	312 292,09
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	574 369,94	1 709 551,05
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Amortyzacja	307 247,87	33 779,64
II. Zużycie materiałów i energii	43 419,10	102 329,75
III. Usługi obce	145 472,60	1 475 847,16
IV. Podatki i opłaty, w tym	12 690,32	18 574,00
podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	0,00	584,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	65 540,05	78 436,50
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(231 529,14)	(276 884,31)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	8 611,75	42 014,83
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5 333,38	
II. Dotacje		0,00
III. Inne przychody operacyjne	3 278,37	42 014,83
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	116 150,83	0,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	116 150,83	0,00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	(339 068,22)	(234 869,48)
G. PRZYCHODY FINANSOWE	423 721,57	1595392,04
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	423 721,57	95 392,04
- od jednostek powiązanych	0,00	94 739,73
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	1 500 000,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	1 566 613,49	232 109,29
I. Odsetki, w tym:	53 063,49	194 568,21
- dla jednostek powiązanych	0,00	193 568,67
II. Strata ze zbycia inwestycji	12 750,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	1 500 000,00	0,00
IV. Inne	0,00	37 541,08
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(1481,960,14)	1128,413,27
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I±M)	(1 481 960,14)	1 128 413,27
L. PODATEK DOCHODOWY	(271 137,80)	271 137,80
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	(1 210 822,34)	857 275,47

Wrocław, dnia 23.05.2014

Sporządził:

Prezes Zarządu
Barbara Mirosława

I2 GRUPA Sp. z o.o.
54-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012483 REGON 021407159

12 GRUPA Sp. z o.o.
64-614 Wrocław, Ul. Szewska 8

BILANS - PASYWA	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	783 172,81	1 730 994,70
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	273 000,00	10 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	857 276,47	
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	895 000,00	895 000,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(31 280,77)	(31 280,77)
VIII. Zysk (strata) netto	(1 210 822,34)	857 276,47
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 233 253,66	5 645 715,83
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	303 000,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	303 000,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	
II. Zobowiązania długoterminowe	6 151 894,39	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	6 151 894,39	0,00
a) kredyty i pożyczki	6 151 894,39	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	81 359,17	5 342 715,83
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	81 359,17	5 342 715,83
a) kredyty i pożyczki	0,00	3 592 284,66
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 157,17	1 366 984,70
- do 12 miesięcy	6 157,17	1 366 984,70
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy		253 000,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 692,00	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	73 510,00	130 486,47
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	7 016 425,92	7 376 710,53

Wrocław, dnia 23.06.2014

Sporządziła

Prezes Zarządu
Barbara Mirowska

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 894-301-24-60 REGON 021407159

12 GRUPA Sp. z o.o.
54-614 Wrocław, Ul. Szewska 8

BILANS - AKTYWA	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.
A. AKTYWA TRWAŁE	3 870 604,67	3 826 403,80
I. Wartości niematerialne i prawne	1 470 500,01	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	1 470 500,01	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2 239 631,83	2 289 591,80
1. Środki trwałe	2 239 631,83	2 289 591,80
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	595 000,00	586 000,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 600 032,38	1 641 591,82
c) urządzenia techniczne i maszyny		
d) środki transportu	43 599,45	51 999,98
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	2 160 472,83	1 504 950,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	2 160 472,83	1 504 950,00
a) w jednostkach powiązanych	50 000,00	1 504 950,00
- udziały lub akcje	50 000,00	1 504 950,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	2 110 472,83	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	2 110 472,83	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	31 862,20
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	31 862,20
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	
B. AKTYWA OBROTOWE	1 145 821,25	3 560 306,73
I. Zapasy	456 876,05	0,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	310 536,59	0,00
5. Zaliczki na dostawy	146 341,46	0,00
II. Należności krótkoterminowe	394 384,37	1 273 683,04
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	394 384,37	1 273 683,04
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	16 669,66	1 185 958,77
- do 12 miesięcy	16 669,66	1 185 958,77
- powyżej 12 miesięcy		0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	29 496,18
c) inne	377 714,71	58 226,08
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	178 486,54	2 048 623,69

II. Krótkoterminowe aktywa finansowe	178 498,54	2 046 623,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	2 013 780,83
udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	2 013 780,83
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	178 498,54	32 842,66
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	178 498,54	32 842,66
inne środki pieniężne	0,00	0,00
inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
I. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	118 062,29	230 000,00
AKTYWA RAZEM :	7 016 425,92	7 376 710,53

Wrocław dnia 23.06.2014

Sporządził:

Piotr Grzegorz Kwiatkowski

Biegły Rewident

ABEKS Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 894 012 469 REGON 021407158

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k. za okres od 19.04.2013 r. do 31.12.2013 r.

I2 Development Sp. z o.o.M1

50-122 Wrocław, Ul. Szewska 8

Rachunek zysków i strat za okres od 19.04.2013 do 31.12.2013

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 18.04.2013 r.
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	10 876 849,67	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	78 534,98	
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia,zmniejszenie-wartość ujemna)	10 798 014,61	
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	10 905 390,24	0,00
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Amortyzacja	0,00	
II. Zużycie materiałów i energii	36 814,51	
III. Usługi obce	10 844 753,95	
IV. Podatki i opłaty, w tym:	15 702,88	
podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	0,00	
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	7 718,90	
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(28 740,67)	0,00
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,47	0,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		0,00
III. Inne przychody operacyjne	0,47	
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,65	0,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,65	
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	(28 740,85)	0,00
G. PRZYCHODY FINANSOWE	454,60	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym	0,00	
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym	454,60	
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	36 347,33	0,00
I. Odsetki, w tym	14 491,97	
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	20 855,36	
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(63 633,68)	0,00
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L+M)	(63 633,68)	0,00
L. PODATEK DOCHODOWY	0,00	
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	(63 633,68)	0,00

Wrocław, dnia 22.06.2014

Sporządził

Prezes Zarządu

I2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 66 207, fax 71 37 66 12
NIP 897 17 72 203, REGON 02149219

I2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
M1 Sp. k.
ul. Szewska 8, 50-122 Wrocł
tel. 71 37 66 000, fax 71 37 66
NIP 897 17 89 202, REGON 022122

Sp. z o.o.
53-239 Wrocław, ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

PREZES ZARZĄDU
Kowalski

12 Development Sp. z o.o. M1
50-122 Wrocław, Ul. Szewska 8

BILANS - AKTYWA	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 18.04.2013 r.
A. AKTYWA TRWAŁE	0,00	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2 Wartość firmy	0,00	0,00
3 Inne wartości niematerialne i prawne		
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
1 Środki trwałe	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		
2 Środki trwałe w budowie		
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1 Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2 Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1 Nieruchomości	0,00	0,00
2 Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3 Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4 Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	
B. AKTYWA OBROTOWE	16 782 630,32	0,00
I. Zapasy	12 866 756,35	0,00
1 Materiały	0,00	0,00
2 Półprodukty i produkty w toku	10 795 690,65	0,00
3 Produkty gotowe	0,00	0,00
4 Towary	2 071 064,70	0,00
5 Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	94 421,51	0,00
1 Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2 Należności od pozostałych jednostek	94 421,51	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	92 250,00	0,00
- do 12 miesięcy	92 250,00	
- powyżej 12 miesięcy		0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	
c) inne	2 171,51	
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	3 517 126,64	0,00

12 DEVELOPMENT Sp. z o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska
tel. 71 37 66 207 fax 71 37 66 1
NIP 8971772206, REGON 0214921

12 DEVELOPMENT Sp. z o
M1 Sp. k.
ul. Szewska 8, 50-122 Wrocł
tel. 71 37 66 000, fax 71 37 66 1
NIP 897178[illegible] REGON 022122

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

I. Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 517 128,84	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 517 128,84	0,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 514 579,47	
- inne środki pieniężne	2 547,17	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
II. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	284 226,82	
AKTYWA RAZEM	16 762 530,32	0,00

Wrocław, dnia 22.06.2014

Sporządził:

Prezes Zarządu

[illegible] Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP: 8943012469 REGON: 021407169

i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
M1 Sp. k.
ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
tel. 71 37 66 000, fax 71 37 66 125
NIP: 8971788282 REGON: 022122938

i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 66 207, fax 71 37 66 125
NIP 8971772200 REGON 021492194

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

12 Development Sp. z o.o.M1
50-122 Wrocław, UL. Szewska 8

BILANS - PASYWA	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 18.04.2013 r.
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(48 083,68)	0,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	14 950,00	
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	
VIII. Zysk (strata) netto	(63 033,68)	
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	16 811 214,00	0,00
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	
II. Zobowiązania długoterminowe	10 890 636,93	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	10 890 636,93	0,00
a) kredyty i pożyczki	10 690 636,93	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	5 920 678,07	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	5 920 678,07	0,00
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	964 964,75	0,00
- do 12 miesięcy	964 964,75	
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	4 810 570,87	
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	29 604,00	
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	
i) inne	315 536,65	
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	16 762 530,32	0,00

Wrocław, dnia 22.06.2014

Sporządził

Członek Zarządu
Barbara Mirowska

Sp. z o.o.
53-231 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407158

12 DEVELOPMENT Sp. z o.o
M1 Sp. k
ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
tel. 71 37 66 000, fax 71 37 66 126
NIP 8971789282, REGON 022122938

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

12 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 66 237, fax 71 37 66 126
NIP 8971772205 REGON 021492194

SPRAWOZDANIE FINANSOWE I2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
M1 SPÓŁKA KOMANDYTOWA
Za okres od 19 kwietnia 2013 do 31 grudnia 2013 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1 Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
2. Bilansu
3. Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

A. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe I2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M1 spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, ul. Szewska 8, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000459116. Data rejestracji 19 kwietnia 2013 r.

Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971789282
Regon 022122938
Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowej z udziałem wspólnika I2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza. Władze Spółki stanowią Walne Zgromadzenie i Zarząd Komplementariusza Spółki.

Przedmiot działalności:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- Przygotowanie terenu pod budowę,
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,

2. Założenie kontynuowania działalności.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy. Brak jest okoliczności wskazujących na zagrożenia kontynuowania działalności. Rok obrotowy spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
3. Porównywalność danych.

Sprawozdanie finansowe Spółki zawiera dane za okres od 19 kwietnia 2013 do 31 grudnia 2013 roku.

4. Stosowane metody i zasady rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.

Wynik finansowy Spółki obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Aktywa i pasywa zostały wycenione w sposób określony w art. 28 ust. 1 z dnia 29 września 1994 roku Ustawy o rachunkowości (dz. U. Nr 121, poz. 591 z póź. zm.)

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wykazuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o odpisy umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się od miesiąca następnego po miesiącu w którym środki trwałe i wartości niematerialne i prawne zostały przyjęte do użytkowania.
Środki trwałe o wartości początkowej od 1.001,00 zł do 3.500,00 zł. są amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Środki trwałe o wartości początkowej nieprzekraczającej 1.000,00 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do używania.
Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nieprzekraczającej 3.500,00 zł. są amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.
Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych stanowi tabela amortyzacyjna.
Do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne:

Wartości niematerialne i prawne	
- koszty zakończonych prac rozwojowych	20%
- autorskie prawa majątkowe lub zrównane z nimi	20%
- wartość firmy	20%
- inne wartości niematerialne i prawne	20-30%
Środki trwałe	
- budynki i budowle	1,5-2,5%
- urządzenia techniczne i maszyny	4,5-30%
- środki transportu	20%
- pozostałe środki trwałe	10-25%

Inwestycje długoterminowe

Aktywa finansowe oraz inne inwestycje długoterminowe ujmowane są w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia, jeżeli okres ich dalszego posiadania wynosi ponad 12 miesięcy liczony od dnia bilansowego. Na dzień bilansowy inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień bilansowy inwestycje krótkoterminowe wyceniane są według wartości rynkowej lub ceny nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Pożyczki udzielone oraz aktywa utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według skorygowanej ceny nabycia. Jeżeli istnieje konieczność aktualizacji wyceny wartość odpisu aktualizacyjnego odnoszona jest w koszty finansowe. Środki pieniężne w walucie krajowej wykazuje się w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych środki pieniężne wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na ten dzień.
Zapasy

Zapasy-nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia Zapasy które, utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmuje się odpisem aktualizacyjnym. Odpisy aktualizacyjne wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia, lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy. Wyceny należności i udzielone pożyczki dokonuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, a zobowiązań w kwocie wymagającej zapłaty. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu NBP dla danej waluty obcej. Dodatnie lub ujemne różnice kursowe powstające z różnicy pomiędzy kursem waluty w momencie powstania należności i zobowiązania a momencie zapłaty odnoszone są na przychody bądź koszty finansowe. Na dzień bilansowy nierozliczone należności i zobowiązania w walucie obcej są wyceniane po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.
Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują w szczególności:

1) równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych
2) środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów (funduszy) własnych. Zaliczane do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych z tych źródeł.

Kapitały

Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i umowy spółki.
Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie spółki i wpisanej w rejestrze sądowym.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich

różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.
W przypadku gdy roczne sprawozdanie finansowe nie będzie podlegało obowiązkowi badania i ogłaszania, to jednostka odstępuje od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wariant ustalenia wyniku finansowego
Spółka wybrała rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym. Na wynik finansowy netto składają się : wynik ze sprzedaży; wynik z pozostałej działalności operacyjnej; wynik z działalności finansowej; wynik operacji nadzwyczajnych.

Wynik działalności ze sprzedaży stanowi różnicę między przychodami netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, z uwzględnieniem zwiększeń lub zmniejszeń bez podatku od towarów i usług a wartością sprzedanych produktów, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, powiększoną o koszty ogólne zarządu.

Wynik z pozostałej działalności operacyjnej stanowi różnicę pomiędzy pozostałymi przychodami operacyjnymi a pozostałymi kosztami operacyjnymi.

Wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi w szczególności z tytułu dywidend, otrzymanych odsetek, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

Wynik zdarzeń nadzwyczajnych stanowi różnicę między zyskami nadzwyczajnymi a stratami nadzwyczajnymi.

Wrocław, dnia 22.06.2014
Sporządziła:

Prezes Zarządu
Barbara Mirowska

ABB Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
M1 Sp. k.
ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
tel. 71 37 66 000, fax 71 37 66 126
NIP: 8971789282, REGON: 022122938

i2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Szewska 8
tel. 71 37 66 207, fax 71 37 66 126
NIP 8971772206, REGON 021492194

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1) Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych w okresie 19.04.2013 do 31.12.2013 Spółka nie posiada środków trwałych

	Grunty własne	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu						
Zwiększenia, w tym:						
- nabycie						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Zmniejszenia, w tym						
- likwidacja						
- aktualizacja wartości						
- sprzedaż						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Wartość brutto na koniec okresu						
Umorzenie na początek okresu						
Umorzenie bieżące - zwiększenia						
Zmniejszenia, w tym						
- likwidacja						
- sprzedaż						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Umorzenie na koniec okresu						
Wartość księgowa netto						
Stopień zużycia od wartości początkowej (%)						

2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 19.04.2013 do 31.12.2013. Brak

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowanie komputerów	Inne	Razem
Wartość brutto na początek okresu						
Zwiększenia, w tym:						
– nabycie						
– przemieszczenie wewnętrzne						
– inne						
Zmniejszenia						
– likwidacja						
– aktualizacja wartości						
– sprzedaż						
– przemieszczenie wewnętrzne						
– inne						
Wartość brutto na koniec okresu						
Umorzenia na początek okresu						
Umorzenia bieżące – zwiększenia						
Umorzenia – zmniejszenia						
– likwidacja						
– sprzedaż						
– przemieszczenie wewnętrzne						
– inne						
Razem umorzenia na koniec okresu						
Wartość księgowa netto na koniec okresu						

3) Wartość gruntów użytkowanych wieczyście,

	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
Powierzchnia				-
Wartość	-	-	-	-

Spółka nie posiada gruntów użytkowanych wieczyście

4) Wartość niezamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu –spółka wynajmuje pomieszczenia biurowe.

Struktura wkładów:

5) Dane o strukturze własności kapitału
Kapitał zakładowy Spółki na dzień bilansowy wynosi 14.950,00 zł.

Kapitał zakładowy –

	31.12.2013
1. Wysokość kapitału zakładowego	14.950,00
2. Struktura udziałów, w tym:	
- I2 Development Sp. z o. o. P2 S.K.A.	14.850,00
- I2 Development Sp. z o. o.	100,00

Kapitał zapasowy

	31.12.2013
Stan na dzień 19.04.2013	0,00
Zwiększenia	
Zmniejszenia	
Stan na dzień 31.12.2013	0,00

Kapitał z aktualizacji wyceny

	31.12.2013
Stan na dzień 19.04.2013	0,00
+ z tytułu aktualizacji środków trwałych netto	-
– z tytułu sprzedaży bądź likwidacji środków	-
+ z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	-
+ z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji innych aktywów	-
Stan na dzień 31.12.2013	0,00

Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych

	31.12.2013
Stan na dzień 19.04.2013	0,00
+ zwiększenia	0,00
– zmniejszenia	0,00
Stan na dzień 31.12.2013	0,00

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto	-63.633,68
2. Proponowany podział	Strata zostanie pokryta z zysków lat przyszłych
3. Wynik finansowy nie podzielony	63.633,68

Rezerwy według celu ich utworzenia:

Tytuł	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec 31.12.2013
Ogółem	0.00	0,00
W tym:		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	0,00	0,00
Podatek vat należny do rozliczenia w następnym okresie	0,00	0,00

Spółka nie tworzyła rezerwy na odroczony podatek dochodowy

6) Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. W okresie od 1.04.2013 do 31.12.2013 roku spółka nie dokonała odpisów aktualizujących.

Do należności krótkoterminowych zalicza się kwotę – 94.421,51 zł.

Należności z tytułu dostaw i usług 92 250,00 zł

Inne należności kwota 2.171,51 zł.

7) Zobowiązania według pozycji bilansu:

	Okres wymagalności				Razem
	Do jednego roku		Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat	
	Początek roku	Koniec roku			
1) Wobec jednostek powiązanych					
a) z tyt. Nabycia akcji					
b)z tyt. dywidendy					
c)z tyt. zaliczki na dywidendę					
2) Wobec pozostałych jednostek	5920678.07		10890535,93		168 1214,00
b) z tytułu dostaw i usług	964964,75				964964,75
c) z tyt. podatków	29604,00				29604,00
d) kaucje	215538,65				215538,65
e) kredyty,pożyczki	0,00		10890535,93		10890535,93
f) zaliczki na dostawy	4610570,67				4610570,67

Zobowiązanie wynikające z tytułu dostaw i usług	964.964,75
podatku vat	29.604,00

kaucji 315.538,65
zaliczki na dostawy 4.610.570,67
pozyczki (w tym naliczone odsetki 136.458,08 zł) 6.046.458.08
Umowa pozyczki zawarta z Galtoco Investments Limited
Kredyty bankowe transza na dzień 31.12.2013 r kwota 4.844.077,85 zł

2) Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.
3) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem czynne rozliczenia między okresowe kosztów	0,00	284226,82
W tym:		
- Koszty polis ubezpieczenia	0,00	1720,46
- koszty finansowe (prowizje, odsetki, i bez)	0,00	280926,01
- koszty zajęcia pasa drogowego	0,00	603,50
- podatek vat do rozliczenia w następnym okresie		976,85

4) Zobowiązania zabezpieczone na majątku (hipoteką, zastawem, wekslami) – Zabezpieczenie spłaty kredytu jest hipoteka do kwoty 25.500.000 zł, weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano montażowych, przelew wierzytelności na rzecz banku z umów zawartych przez spółkę z realizowanych inwestycji.
5) Zobowiązania warunkowe (w tym udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe) – pozycja nie występuje.

Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

6) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto:

Przychody netto	**Poprzedni rok obrotowy**	**Bieżący rok obrotowy 31.12.2013**
Przychody ze sprzedaży. Usług	0,00	78.634,96
Przychody ze sprzedaży usług poza krajem		
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Razem	0,00	78.634,96

7) Odpisów aktualizujących środki trwałe na dzień 31.12.2013-nie dokonano.
8) Odpisów aktualizujących wartość zapasów nie dokonano
9) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej-brak
10) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto:

Lp.	Nazwa	Dane za rok bieżący
1.	Wynik finansowy (zysk) strata brutto	-63633,68
2.	Przychody wyłączone z opodatk. (-) (art. 22 p. 1 u.o pod. dochod. os. pr	
3.	Przychody i zyski nadzwyczajne	
4.	Przychody i zyski nie stanowiące przychodu podatkowego.	
5.	Przychody podatkowe nie ujęte w księgach	
6.	Przychody podatkowe nie ujęte w księgach	
7.	Przychody stanowiące przychód (udział w zyskach spółek osobowych) w tym	
8.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu - w tym: - Podatki NKUP	
9.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu Odsetki naliczone od pożyczki	
10.	Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania (udział w zyskach spółek osobowych) w tym:	
11.	Strata podatkowa	63633,68
12.	Dochód podatkowy	
13.	Darowizny uznane podatkowo (-)	
14.	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	
15.	Inne	
16.	Podstawa opodatkowania	
17.	Podatek	

11) Jednostka sporządza rachunek zysków i strat wariant porównawczy

12) W okresie od 19.04.2013-31.12.2013 r. jednostka nie ponosiła kosztów na wytworzenie siłami własnymi środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby.

13) W okresie od 19.04.2013-31.12.2013 r. jednostka nie poniosła żadnych nakładów na niefinansowe aktywa trwałe

14) Zyski i straty nadzwyczajne - nie wystąpiły

15) Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych – zgodnie z art. 64 Ustawy o rachunkowości

16) Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych.

Lp.	Organ	Wynagrodzenia wypłacone w roku obrotowym:	
		obciążające koszty	obciążające zyski
1	Zarządzający		

17) Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych. Brak
18) Transakcje (wraz z ich kwotami) z członkami zarządu i organów nadzorczych, ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia pokrewieństwa lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub spółki (spółkami), w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub wspólnikami)- nie wystąpiły.
19) Transakcje ze spółkami powiązanymi kapitałowo- brak

20) Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe: Spółka nie zatrudniała osób na umowę o pracę.

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Kobiety	Mężczyźni	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzednim
Pracownicy ogółem				
Pracownicy na stanowiskach robotniczych				
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nie-robotniczych)				

21) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym za okres 19.04.2013 do 31.12.2013 w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty - nie odnotowano.
22) Znaczące zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym - nie odnotowano.
23) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego – nie odnotowano.
24) Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za okres od 19.04.2013 do 31.12.2013-spółka powstała w 2013 roku
25) Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta- Spółka nie wypłaciła wynagrodzenia biegłemu rewidentowi w 2013 roku.

Wrocław, dnia 22.06.2014
Sporządziła:

Prezes Zarządu
Barbara Mirowska
Barbara Mirowska

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

Oświadczenie kierownictwa

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694) Zarząd Spółki I2 Development Sp. z o.o. M1 SP.K. przedstawia sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 19.04.2013 do 31.12.2013, na które składa się:

-Bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r.

-Rachunek zysków i strat za okres 19.04.2013-31.12.2013 r.

-Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak również wynik finansowy.

Podpisy : PREZES ZARZĄDU

.....
(imie, nazwisko, stanowisko) Andrzej Kowalski

Prezes Zarządu
Barbara Mirowska
(osoba sporządzająca) Barbara Mirowska

Sp. z o.o.
50-122 Wrocław ul Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

.....
(imie, nazwisko, stanowisko)

I2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
M1 Sp. k.
ul Szewska 8, 50-122 Wroclaw
tel. 71 37 66 000, fax 71 37 66 126
NIP 8971789282, REGON 022122938

I2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
50-122 Wroclaw, ul Szewska 8
tel. 71 37 66 207, fax 71 37 66 126
NIP 8971772206, REGON 021492194

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M2 sp. k. za okres od 29.05.2013 r. do 31.12.2013 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE I2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
M2 SPÓŁKA KOMANDYTOWA
Za okres od 29 maja 2013 do 31 grudnia 2013 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1 Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
2. Bilansu
3. Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

A. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe I2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M2 spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, ul. Szewska 8, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000464220. Data rejestracji 29 maja 2013 r.

Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971789922
Regon 022152017
Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowo-akcyjnej z udziałem wspólnika I2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza. Władze Spółki stanowią Walne Zgromadzenie i Zarząd Komplementariusza Spółki.

Przedmiot działalności:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- Przygotowanie terenu pod budowę,
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,

2. Założenie kontynuowania działalności.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy. Brak jest okoliczności wskazujących na zagrożenia kontynuowania działalności. Rok obrotowy spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
3. Porównywalność danych.

Sprawozdanie finansowe Spółki zawiera dane za okres od 29 maja 2013 do 31 grudnia 2013 roku.

4. Stosowane metody i zasady rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami.

.
Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.

Wynik finansowy Spółki obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Aktywa i pasywa zostały wycenione w sposób określony w art. 28 ust. 1 z dnia 29 września 1994 roku Ustawy o rachunkowości (dz. U. Nr 121, poz. 591 z póź. zm.)

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wykazuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o odpisy umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się od miesiąca następnego po miesiącu w którym środki trwałe i wartości niematerialne i prawne zostały przyjęte do użytkowania.
Środki trwałe o wartości początkowej od 1.001,00 zł do 3.500,00 zł. są amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Środki trwałe o wartości początkowej nieprzekraczającej 1.000,00 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do używania.
Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nieprzekraczającej 3.500,00 zł. są amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.
Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych stanowi tabela amortyzacyjna.
Do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne:

Wartości niematerialne i prawne
- koszty zakończonych prac rozwojowych 20%
- autorskie prawa majątkowe lub zrównane z nimi 20%
- wartość firmy 20%
- inne wartości niematerialne i prawne 20-30%

Środki trwałe
- budynki i budowle 1,5-2,5%
- urządzenia techniczne i maszyny 4,5-30%
- środki transportu 20%
- pozostałe środki trwałe 10-25%

Inwestycje długoterminowe

Aktywa finansowe oraz inne inwestycje długoterminowe ujmowane są w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia, jeżeli okres ich dalszego posiadania wynosi ponad 12 miesięcy liczony od dnia bilansowego. Na dzień bilansowy inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień bilansowy inwestycje krótkoterminowe wyceniane są według wartości rynkowej lub ceny nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Pożyczki udzielone oraz aktywa utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według skorygowanej ceny nabycia. Jeżeli istnieje konieczność aktualizacji wyceny wartość odpisu aktualizacyjnego odnoszona jest w koszty finansowe. Środki pieniężne w walucie krajowej wykazuje się w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych środki pieniężne wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na ten dzień.
Zapasy

Zapasy-nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia Zapasy które, utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmuje się odpisem aktualizacyjnym. Odpisy aktualizacyjne wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia, lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy. Wyceny należności i udzielone pożyczki dokonuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, a zobowiązań w kwocie wymagającej zapłaty. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu NBP dla danej waluty obcej. Dodatnie lub ujemne różnice kursowe powstające z różnicy pomiędzy kursem waluty w momencie powstania należności i zobowiązania a momencie zapłaty odnoszone są na przychody bądź koszty finansowe. Na dzień bilansowy nierozliczone należności i zobowiązania w walucie obcej są wyceniane po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.
Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują w szczególności:

1) równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych
2) środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów (funduszy) własnych. Zaliczane do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych z tych źródeł.

Kapitały

Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i umowy spółki.
Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie spółki i wpisanej w rejestrze sądowym.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.
W przypadku gdy roczne sprawozdanie finansowe nie będzie podlegało obowiązkowi badania i ogłaszania, to jednostka odstępuje od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wariant ustalenia wyniku finansowego
Spółka wybrała rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym. Na wynik finansowy netto składają się : wynik ze sprzedazy; wynik z pozostałej działalności operacyjnej; wynik z działalności finansowej; wynik operacji nadzwyczajnych.

Wynik działalności ze sprzedaży stanowi różnicę między przychodami netto ze sprzedazy produktów, towarów i materiałów, z uwzględnieniem zwiększeń lub zmniejszeń bez podatku od towarów i usług a wartością sprzedanych produktów, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, powiększoną o koszty ogólne zarządu.

Wynik z pozostałej działalności operacyjnej stanowi różnicę pomiędzy pozostałymi przychodami operacyjnymi a pozostałymi kosztami operacyjnymi.

Wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi w szczególności z tytułu dywidend, otrzymanych odsetek, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

Wynik zdarzeń nadzwyczajnych stanowi różnicę między zyskami nadzwyczajnymi a stratami nadzwyczajnymi.

Wrocław, dnia 30.04.2014
Sporządziła:

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1) Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych w okresie 29.05.2013 do 31.12.2013. Spółka nie posiada środków trwałych.

	Grunty własne	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu						
Zwiększenia, w tym:						
- nabycie						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Zmniejszenia w tym						
- likwidacja						
- aktualizacja wartości						
- sprzedaż						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Wartość brutto na koniec okresu						
Umorzenie na początek okresu						
Umorzenia bieżące – zwiększenia						
Zmniejszenia w tym:						
- likwidacja						
- sprzedaż						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Umorzenie na koniec okresu						
Wartość księgowa netto						
Stopień zużycia od wartości początkowej (%)						

2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 29.05.2013 do 31.12.2013. Brak

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowanie komputerów	Inne	Razem
Wartość brutto na początek okresu						
Zwiększenia, w tym:						
– nabycie						
– przemieszczenie wewnętrzne						
– inne						
Zmniejszenia						
– likwidacja						
– aktualizacja wartości						
– sprzedaż						
– przemieszczenie wewnętrzne						
– inne						
Wartość brutto na koniec okresu						
Umorzenia na początek okresu						
Umorzenia bieżące – zwiększenia						
Umorzenia – zmniejszenia						
– likwidacja						
– sprzedaż						
– przemieszczenie wewnętrzne						
– inne						
Razem umorzenia na koniec okresu						
Wartość księgowa netto na koniec okresu						

3) Wartość gruntów użytkowanych wieczyście,

	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
Powierzchnia				-
Wartość	-	-	-	-

Spółka nie posiada gruntów użytkowanych wieczyście

4) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu –spółka wynajmuje pomieszczenia biurowe.

Struktura wkładów:

5) Dane o strukturze własności kapitału
Kapitał zakładowy Spółki na dzień bilansowy wynosi 14.950,00 zł.

Kapitał zakładowy –

	31.12.2013
1. Wysokość kapitału zakładowego	14.950,00
2. Struktura udziałów, w tym:	
- I2 Development Sp. z o. o. P2 S.K.A.	14.850,00
- I2 Development Sp. z o. o.	100,00

Kapitał zapasowy

	31.12.2013
Stan na dzień 29.05.2013	**0,00**
Zwiększenia	
Zmniejszenia	
Stan na dzień 31.12.2013	**0,00**

Kapitał z aktualizacji wyceny

	31.12.2013
Stan na dzień 29.05.2013	0,00
+ z tytułu aktualizacji środków trwałych netto	-
– z tytułu sprzedaży bądź likwidacji środków	-
+ z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	-
+ z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji innych aktywów	-
Stan na dzień 31.12.2013	0,00

Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych

	31.12.2013
Stan na dzień 29.05.2013	0,00
+ zwiększenia	0,00
– zmniejszenia	0,00
Stan na dzień 31.12.2013	0,00

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto	-70 067,77
2. Proponowany podział	Strata zostanie pokryta z zysków lat przyszłych
3. Wynik finansowy nie podzielony	-70 067,77

Rezerwy według celu ich utworzenia:

Tytuł	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec 31.12.2013
Ogółem	0,00	0,00
W tym		
-Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	0,00	0,00
-Podatek vat należny do rozliczenia w następnym okresie	0,00	0,00

Spółka nie tworzyła rezerwy na odroczony podatek dochodowy.

6) Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. W okresie od 29.05.2013 do 31.12.2013 roku spółka nie dokonała odpisów aktualizujących.

Do należności krótkoterminowych zalicza się kwotę – 135 364,00 zł

Należności z tytułu dostaw i usług 1 230,00 zł

Kwota do zwrotu na rachunek bankowy z tytułu podatku vat 133 934,00 zł

Inne należności kwota 200,00 zł

7) Zobowiązania według pozycji bilansowej

	Okres wymagalności			Razem
	Do jednego roku		Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat	
	Początek roku	Koniec roku			
1) Wobec jednostek powiązanych					
a) z tyt. Nabycia akcji					
b)z tyt. dywidendy					
c)z tyt. zaliczki na dywidendę					
2) Wobec pozostałych jednostek		12 4048,50	5551647,88		6765696,38
b) z tytułu dostaw i usług		728297,32			728297,32
c) z tytułu podatków		566,00			566,00
d) pozostałe		0,00			0,00
e) kredyty,pożyczki		0,00	5551647,88		5551647,88
f) zaliczki na dostawy		485185,18			485185,18

Zobowiązanie wynikające z tytułu dostaw i usług 728.297,32
podatku od nieruchomości 566,00
pożyczki (w tym naliczone odsetki 44.186,30 zł) 2.644.186,30
Umowa pożyczki zawarta z Galtoco Investments Limited
Przelano na konto spółki 2.600.000,00 zł.
Kredyty bankowe transza na dzień 31.12.2013 r kwota 2.907.461,58 -umowa kredytu zawarta 17.09.2013 r. Termin spłaty kredytu do 20.12.2015 r. Do 19.12.2015 r obowiązuje karencja w spłacie kredytu.
Kwota 485.185,18 zł zaliczki otrzymane na dostawy.

2) Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.
3) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem czynne rozliczenia między okresowe kosztów	0,00	103.882,22
W tym:		
- Koszty polis ubezpieczenia	0,00	874,51
- koszty finansowe (prowizje, odsetki, ubez)	0,00	102.649,23
- podatek vat do rozliczenia w przyszłym okresie	0,00	358,48

4) Zobowiązania zabezpieczone na majątku (hipoteką, zastawem, wekslami) – Zabezpieczenie spłaty kredytu jest hipoteka do kwoty 5.088.750,00 zł, weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, przelew wierzytelności na rzecz banku z umów zawartych przez spółkę z realizowanych inwestycji.
5) Zobowiązania warunkowe (w tym udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe) - pozycja nie występuje.

Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

6) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto:

Przychody netto	**Poprzedni rok obrotowy**	**Bieżący rok obrotowy 31.12.2013**
Przychody ze sprzedaży. Usług	0,00	2.000,00
Przychody ze sprzedaży usług poza krajem		
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Razem	0,00	2.000,00

Oświadczenie kierownictwa

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694) Zarząd Spółki I2 Development Sp. z o.o. M2 SP.K. przedstawia sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 29.05.2013 do 31.12.2013, na które składa się:

-Bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r.

-Rachunek zysków i strat za okres 29.05.2013-31.12.2013 r.

-Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak również wynik finansowy.

Podpisy :

PREZES ZARZĄDU

.....Andrzej Kowalski.....
(imie, nazwisko, stanowisko)

Wiceprezes Zarządu

.....Marcin Misztal.....
(imie, nazwisko, stanowisko)

Prezes Zarządu

.....
(osoba sporządzająca)

I2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

I2 Development Sp. z o.o. M2 Sp. k.

60-122 Wrocław, Ul. Szewska 8

Rachunek zysków i strat za okres od 29.05.2013 do 31.12.2013

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 28.05.2013 r.
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	3 955 062,49	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 000,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia,zmniejszenie-wartość ujemna)	3 953 062,49	
III. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	4 025 829,39	0,00
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I.Amortyzacja		
II.Zużycie materiałów i energii	3 415,87	
III. Usługi obce	4 011 534,33	
IV Podatki i opłaty, w tym:	4 365,95	
podatek akcyzowy		
V.Wynagrodzenia		
VI.Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		
VII Pozostałe koszty rodzajowe	6 513,24	
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(70 766,90)	0,00
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne		
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	1,03	0,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1,03	0,00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	(70 767,93)	0,00
G. PRZYCHODY FINANSOWE	1 601,76	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	1 601,75	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	901,59	0,00
I. Odsetki, w tym:	0,18	0,00
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	901,41	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(70 067,77)	0,00
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L+M)	(70 067,77)	0,00
L. PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	(70 067,77)	0,00

Wrocław, dnia 28.04.2014

Sporządziła

Barbara Pliszka

Wiceprezes Zarządu

Marcin Miszta

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Kowalski

I2 Development Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 201
NIP 8943012469 REGON 021107159

2 Development Sp. z o.o. M2 Sp. k.
60-122 Wrocław, Ul. Szewska 8

BILANS - AKTYWA	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 28.06.2013 r.
A. AKTYWA TRWAŁE	0,00	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
1. Środki trwałe	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny		
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	
B. AKTYWA OBROTOWE	9 710 679,61	0,00
I. Zapasy	5 040 521,31	0,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	3 952 187,98	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	1 090 000,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	8 333,33	0,00
II. Należności krótkoterminowe	136 384,00	0,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	136 384,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 230,00	0,00
- do 12 miesięcy	1 230,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	133 934,00	0,00
c) inne	200,00	
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 430 011,08	0,00

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 430 811,08	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 430 811,08	0,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 430 507,40	0,00
- inne środki pieniężne	303,68	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	103 882,22	
AKTYWA RAZEM	6 730 878,81	0,00

Wrocław, dnia 28.04.2014

Sporządził

Burkova Urszula

[illegible] z o.o.
53-234 Wrocław ul. Chemiczna 281
NIP 8943017468 REGON 021497150

Wiceprezes Zarządu
Marcin Miszal

PREZES Zarządu
Andrzej Kowalski

I2 Development Sp. z o.o. M2 Sp. k.
50-122 Wrocław, UL. Szewska 8

BILANS - PASYWA	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 28.06.2013 r.
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(55 117,77)	0,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	14 950,00	0,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	
VIII. Zysk (strata) netto	(70 067,77)	0,00
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 765 696,38	0,00
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	
II. Zobowiązania długoterminowe	5 551 847,88	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	5 551 847,88	0,00
a) kredyty i pożyczki	5 551 847,88	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 214 048,50	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	1 214 048,50	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	728 297,32	0,00
- do 12 miesięcy	728 297,32	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	485 185,18	
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	566,00	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	0,00	0,00
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	6 710 578,61	0,00

Wrocław, dnia 28.04.2014

Sporządził:

I2 Development Sp. z o.o. M2 Sp. k.
53-234 Wrocław ul. Stanisławska 281
NIP 8942012469 REGON 021407159

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Mszanl

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A. za okres od 06.09.2013 r. do 31.10.2013 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE I2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
P2 SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
Za okres od 06 września 2013 do 31 października 2013 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1 Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
2. Bilansu
3. Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

A. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe I2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P2 spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Szewska 8, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000476316. Data rejestracji 06 września 2013 r.

Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971793088
Regon 022247054
Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowo-akcyjnej z udziałem wspólnika I2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza. Władze Spółki stanowią Walne Zgromadzenie i Zarząd Komplementariusza Spółki.

Przedmiot działalności:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Roboty związane z budową dróg i autostrad
- Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej,
- Roboty związane z budową mostów i tuneli,
- Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
- Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej,
- Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- Przygotowanie terenu pod budowę,
- Wykonanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- Wykonywanie instalacji elektrycznych,
- Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- Tynkowanie,
- Zakładanie stolarki budowlanej,
- Posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian,
- Malowanie i szklenie,
- Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,

- Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego,
- Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych,
- Sprzedaż hurtowa pozostałych półproduktów,
- Działalność firm centralnych (HEAD OFFICES) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja,
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- Działalność wspomagająca edukację,
- Działalność maklerska związana z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych,
- Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
- Działalność holdingów finansowych,
- Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych,
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych
- Transport drogowy towarów
- Działalność usługowa związana z przeprowadzkami
- Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy

2. Założenie kontynuowania działalności.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy. Brak jest okoliczności wskazujących na zagrożenia kontynuowania działalności. Pierwszy rok obrotowy spółki kończy się 31 października 2013 roku, a następny rok obrotowy rozpoczyna się z dniem 1 listopada 2013 roku i kończy w dniu 30 września roku 2015.

3. Porównywalność danych.

Sprawozdanie finansowe Spółki zawiera dane za okres od 06 września 2013 do 31 października 2013 roku.

4. Stosowane metody i zasady rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.

Wynik finansowy Spółki obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Aktywa i pasywa zostały wycenione w sposób określony w art. 28 ust. 1 z dnia 29 września 1994 roku Ustawy o rachunkowości (dz. U. Nr 121, poz. 591 z póź. zm.)

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wykazuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o odpisy umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się od miesiąca następnego po miesiącu w którym środki trwałe i wartości niematerialne i prawne zostały przyjęte do użytkowania.
Środki trwałe o wartości początkowej od 1.001,00 zł do 3.500,00 zł. są amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Środki trwałe o wartości początkowej nieprzekraczającej 1.000,00 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do używania.
Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nieprzekraczającej 3.500,00 zł. są amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.
Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych stanowi tabela amortyzacyjna.
Do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne:

Wartości niematerialne i prawne	
- koszty zakończonych prac rozwojowych	20%
- autorskie prawa majątkowe lub zrównane z nimi	20%
- wartość firmy	20%
- inne wartości niematerialne i prawne	20-30%
Środki trwałe	
- budynki i budowle	1,5-2,5%
- urządzenia techniczne i maszyny	4,5-30%
- środki transportu	20%
- pozostałe środki trwałe	10-25%

Inwestycje długoterminowe

Aktywa finansowe oraz inne inwestycje długoterminowe ujmowane są w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia, jeżeli okres ich dalszego posiadania wynosi ponad 12 miesięcy liczony od dnia bilansowego. Na dzień bilansowy inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień bilansowy inwestycje krótkoterminowe wyceniane są według wartości rynkowej lub ceny nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Pożyczki udzielone oraz aktywa utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według skorygowanej ceny nabycia. Jeżeli istnieje konieczność aktualizacji wyceny wartość odpisu aktualizacyjnego odnoszona jest w koszty finansowe. Środki pieniężne w walucie krajowej wykazuje się w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych środki pieniężne wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na ten dzień.

Zapasy

Zapasy-nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia Zapasy które, utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmuje się odpisem aktualizacyjnym. Odpisy aktualizacyjne wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych. Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia, lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy. Wyceny należności i udzielone pożyczki dokonuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, a zobowiązań w kwocie wymagającej zapłaty. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu NBP dla danej waluty obcej. Dodatnie lub ujemne różnice kursowe powstające z różnicy pomiędzy kursem waluty w momencie powstania należności i zobowiązania a momencie zapłaty odnoszone są na przychody bądź koszty finansowe. Na dzień bilansowy nierozliczone należności i zobowiązania w walucie obcej są wyceniane po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.
Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują w szczególności:

1) równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych
2) środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów (funduszy) własnych. Zaliczane do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych z tych źródeł.

Kapitały

Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i umowy spółki.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie spółki i wpisanej w rejestrze sądowym.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.
W przypadku gdy roczne sprawozdanie finansowe nie będzie podlegało obowiązkowi badania i ogłaszania, to jednostka odstępuje od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wariant ustalenia wyniku finansowego
Spółka wybrała rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym. Na wynik finansowy netto składają się : wynik ze sprzedaży; wynik z pozostałej działalności operacyjnej; wynik z działalności finansowej; wynik operacji nadzwyczajnych.

Wynik działalności ze sprzedaży stanowi różnicę między przychodami netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, z uwzględnieniem zwiększeń lub zmniejszeń bez podatku od towarów i usług a wartością sprzedanych produktów, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, powiększoną o koszty ogólne zarządu.

Wynik z pozostałej działalności operacyjnej stanowi różnicę pomiędzy pozostałymi przychodami operacyjnymi a pozostałymi kosztami operacyjnymi.

Wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi w szczególności z tytułu dywidend, otrzymanych odsetek, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

Wynik zdarzeń nadzwyczajnych stanowi różnicę między zyskami nadzwyczajnymi a stratami nadzwyczajnymi.

Wrocław, dnia 30.04.2014
Sporządziła:

Prezes Zarządu
Barbara Mirowska

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 894301 2469 REGON 021407159

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1) Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych w okresie 06.09.2013 do 31.10.2013. Spółka nie posiada środków trwałych.

	Grunty własne	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu						
Zwiększenia, w tym						
- nabycie						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Zmniejszenia, w tym						
- likwidacja						
- aktualizacja wartości						
- sprzedaż						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Wartość brutto na koniec okresu						
Umorzenie na początek okresu						
Umorzenia bieżące - zwiększenia						
Zmniejszenia, w tym						
- likwidacja						
- sprzedaż						
- przemieszczenia wewnętrzne						
- inne						
Umorzenie na koniec okresu						
Wartość księgowa netto						
Stopień zużycia od wartości początkowej (%)						

2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 06.09.2013 do 31.10.2013. Brak

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowanie komputerów	Inne	Razem
Wartość brutto na początek okresu						
Zwiększenia, w tym:						
- nabycie						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Zmniejszenia						
- likwidacja						
- aktualizacja wartości						
- sprzedaż						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Wartość brutto na koniec okresu						
Umorzenia na początek okresu						
Umorzenia bieżące – zwiększenia						
Umorzenia – zmniejszenia						
- likwidacja						
- sprzedaż						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Razem umorzenia na koniec okresu						
Wartość księgowa netto na koniec okresu						

3) Wartość gruntów użytkowanych wieczyście,

	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
Powierzchnia				-
Wartość	-	-	-	-

Spółka nie posiada gruntów użytkowanych wieczyście

4) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu –spółka wynajmuje pomieszczenia biurowe.

W okresie 06.09.2013 do 31.10.2013 roku spółka nabyła udziały spółek:

- I2 Development Sp. z o. o. M1 SP.K. o wartości 4.950,00 zł
- I2 Development Sp. z o. o. M2 SP.K. o wartości 4.950,00 zł.
- I2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale SP.K. o wartości 4.950,00 zł.

Struktura wkładów:

5) Dane o strukturze własności kapitału
Kapitał zakładowy Spółki na dzień bilansowy wynosi 50.000,00 zł. Liczba akcji 50.000 . Kapitał wpłacony 15.200,00 zł. Akcje nie są uprzywilejowane. Dnia 19 listopada 2013 r nastąpiło pełna pokrycie kapitału zakładowego. MIZO INVESTMENT Sp. z o.o. zmieniło nazwę na I2 GRUPA Sp. z o.o.

Kapitał zakładowy –

	31.10.2013
1. Wysokość kapitału zakładowego	50.000,00
2. Struktura wkładów, w tym:	
- MIZO INVESTMENT Sp. z o. o.	50.000,00
Liczba akcji imiennych	50.000
Wartość nominalna akcji	1 zł
3. Wkład komplementariusza	500,00
- I2 Development Sp. z o.o.	500,00

Kapitał zapasowy

	31.10.2013
Stan na dzień 06.09.2013	**0,00**
Zwiększenia	
Zmniejszenia	
Stan na dzień 31.10.2013	**0,00**

Kapitał z aktualizacji wyceny

	31.10.2013
Stan na dzień 06.09.2013	0,00
+ z tytułu aktualizacji środków trwałych netto	-
– z tytułu sprzedaży bądź likwidacji środków	-
+ z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	-
+ z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji innych aktywów	-
Stan na dzień 31.10.2013	0,00

Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych

	31.10.2013
Stan na dzień 06.09.2013	0,00
+ zwiększenia	0,00
– zmniejszenia	0,00
Stan na dzień 31.10.2013	0,00

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto	-146.26
2. Proponowany podział	Strata zostanie pokryta z zysków lat przyszłych
3. Wynik finansowy nie podzielony	-146,26

Rezerwy według celu ich utworzenia.

Tytuł	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec 30.09.2013
Ogółem	0,00	0,00
W tym:		
-Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	0,00	0,00
-Podatek vat należny do rozliczenia w następnym okresie	0,00	0,00

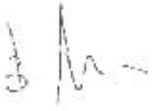
Spółka nie tworzyła rezerwy na odroczony podatek dochodowy.

6) Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego W okresie od 06.09.2013 do 31.10.2013 roku spółka nie dokonała odpisów aktualizujących.

Do należności krótkoterminowych zalicza się kwotę 500,00 zł.

Należności z tytułu dostaw i usług 0,00 zł.

Inne należności kwota 500,00 zł.



1) Zobowiązania według pozycji bilansu:

	Okres wymagalności				Razem
	Do jednego roku		Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat	
	Początek roku	Koniec roku			
1) Wobec jednostek powiązanych		0,00			0,00
a) z tyt. Nabycia akcji		0,00			0,00
b)z tyt. dywidendy					
c)z tyt. zaliczki na dywidendę		0,00		0,00	0,00
2) Wobec pozostałych jednostek		0,00			0,00
b) z tytułu dostaw i usług		0,00			0,00
c) z tytułu podatków		0,00			0,00
d) kaucja		0,00		0,00	0,00
e) pożyczki		0,00		0,00	0,00
f) pozostałe					

Zobowiązanie wynikające z tytułu dostaw i usług 0,00
podatku dochodowego od osób fizycznych 0,00

2) Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

3) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem czynne rozliczenia między okresowe kosztów	0,00	0,00
W tym:		
- domena	0,00	0,00
- koszty przyszłego okresu czynsz	0,00	0,00
- podatek vat do rozliczenia w przyszłym okresie	0,00	0,00
- przychody ze sprzedaży	0,00	0,00

4) Zobowiązania zabezpieczone na majątku (hipoteką, zastawem, wekslami) – brak
5) Zobowiązania warunkowe (w tym udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe) - pozycja nie występuje.

Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

6) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto

Przychody netto	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy 31.10.2013
Przychody ze sprzedaży. Usług	0,00	0.00
Przychody ze sprzedaży usług poza krajem		
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00

7) Odpisów aktualizujących środki trwałe na dzień 31.10.2013-nie dokonano
8) Odpisów aktualizujących wartość zapasów nie dokonano
9) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej-brak
10) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Lp.	Nazwa	Dane za rok bieżący
1	Wynik finansowy (zysk) strata brutto	146,26
2.	Przychody wyłączone z opodatk. (-) (art. 22 p. 1 u.o pod. dochod. os. pr.	
3.	Przychody i zyski nadzwyczajne	
4	Przychody i zyski nie stanowiące przychodu podatkowego. Rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych	
5	Przychody nie stanowiące przychodu	
6	Różnice kursowe dodatnie nie będące przychodem do opodatkowania-wycena na dzień 31.12	
7.	Przychody stanowiące przychód (udział w zyskach spółek osobowych) w tym I2 Development Sp.z o.o. EXMED Sp. k.	
8.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu - w tym: - Podatki NKUP	0,00
9	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	0,00
	- Odsetki naliczone od pożyczki	0,00
10	Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania (udział w zyskach spółek osobowych) w tym:	
11	Strata podatkowa	146,26
12	Dochód podatkowy	
13	Darowizny uznane podatkowo ( )	
14	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	
15	Inne	

16.	Podstawa opodatkowania	
17.	Podatek	

11) Jednostka sporządza rachunek zysków i strat wariant porównawczy
12) W okresie od 06.09.2013-31.10.2013 r. jednostka nie ponosiła kosztów na wytworzenie siłami własnymi środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby.
13) W okresie od 06.09.2013-31.10.2013 r. jednostka nie poniosła żadnych nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.
14) Zyski i straty nadzwyczajne - nie wystąpiły.

15) Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych – zgodnie z art. 64 Ustawy o rachunkowości

16) Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych.

Lp.	Organ	Wynagrodzenie	wypłacone w roku obrotowym
		obciążające koszty	obciążające zyski
1	Zarządzający-komplementariusz	0,00	

17) Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych. Brak
18) Transakcje (wraz z ich kwotami) z członkami zarządu i organów nadzorczych, ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia pokrewieństwa lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub spółki (spółkami), w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub wspólnikami)- nie wystąpiły.
19) Transakcje ze spółkami powiązanymi kapitałowo- brak

20) Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe: Spółka nie zatrudniała osób na umowę o pracę.

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Kobiety	Mężczyźni	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzednim
Pracownicy ogółem				
Pracownicy na stanowiskach robotniczych				
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nie-				

robotniczych)			

21) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym za okres 06.09.2013 do 31.10.2013 w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty - nie odnotowano.
22) Znaczące zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym - nie odnotowano.
23) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego – nie odnotowano.
24) Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za okres od 06.09.2013 do 31.10.2013-spółka powstała w 2013 roku
25) Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta- Spółka nie wypłaciła wynagrodzenia biegłemu rewidentowi w 2013 roku.

Wrocław, dnia 30.04.2014
Sporządził:

Prezes Zarządu

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 2B1
NIP 8943012489 REGON 021407151

Oświadczenie kierownictwa

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694) Zarząd Spółki I2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A. przedstawia sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 06.09.2013 do 31.10.2013, na które składa się:

-Bilans sporządzony na dzień 31.10.2013 r.

-Rachunek zysków i strat za okres 06.09.2013-31.10.2013 r.

-Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak również wynik finansowy.

Podpisy : PREZES ZARZĄDU

.....Andrzej Kowalski
(imie, nazwisko, stanowisko)

Prezes Zarządu

.....
(osoba sporządzająca)

Wiceprezes Zarządu

.....Marcin Miastal
(imie, nazwisko, stanowisko)

I2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

I2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A.

50-122 Wrocław, Ul. Szewska 8

Rachunek zysków i strat za okres od 06.09.2013 do 31.10.2013

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	Stan na 31.10.2013 r.	Stan na 06.09.2013 r.
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia,zmniejszenie-wartość ujemna)		
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	146,00	0,00
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I Amortyzacja		
II Zużycie materiałów i energii		
III. Usługi obce		
IV Podatki i opłaty, w tym:		
podatek akcyzowy		
V.Wynagrodzenia		
VI.Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		
VII Pozostałe koszty rodzajowe	146,00	
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(146,00)	0,00
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	0,00	
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne		0,00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	(146,00)	0,00
G PRZYCHODY FINANSOWE	0,09	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	0,09	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	0,35	0,00
I. Odsetki, w tym:	0,35	0,00
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(146,26)	0,00
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L+M)	(146,26)	0,00
L. PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	(146,26)	0,00

Wrocław, dnia 30.04.2014

Sporządziła

Prezes Zarządu

53-234 ... Szewska 28

NIP 894301... 071407138

Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Miszal

12 Development Sp. z o. o. P2 S.K.A.
60-122 Wrocław, Ul. Szewska 9

BILANS - AKTYWA	Stan na 31.10.2013 r.	Stan na 05.09.2013 r.
A. AKTYWA TRWAŁE	14 850,00	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
1. Środki trwałe	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny		
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	14 850,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	14 850,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	14 850,00	0,00
- udziały lub akcje	14 850,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	
B. AKTYWA OBROTOWE	703,74	0,00
I. Zapasy	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	500,00	0,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	500,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	0,00
c) inne	500,00	
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	203,74	0,00

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

I. Krótkoterminowe aktywa finansowe	203,74	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	203,74	0,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	0,00	0,00
- inne środki pieniężne	203,74	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
II. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
AKTYWA RAZEM	**15 853,74**	**0,00**

Wrocław, dnia 30.04.201x

Sporządził

Członek Zarządu

Vicepreze[illegible]arządu

Marcin Misztal

[illegible] Sp. z o.o.
53-234 Wrocław, ul. Grabiszyńska 281
NIP: 896-30-12469 REGON: 021497159

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Kowalski

J2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A.
50-122 Wrocław, UL. Szewska 8

BILANS - PASYWA	Stan na 31.10.2018 r.	Stan na 05.09.2013 r.
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	15 563,74	0,00
I. Kapitał (fundusz) zakładowy	50 000,00	0,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	(34 800,00)	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		
V. Kapitał (fundusz) wkład komplementariusza	500,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	
VIII. Zysk (strata) netto	(146,26)	0,00
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	0,00	0,00
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	0,00	0,00
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	15 563,74	0,00

Wrocław, dnia 30.04.2019
Sporządził:

Prezes Zarządu
Barbara Ujowska

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

J2 DEVELOPMENT Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Graniczyńska 28
KRS 0000372659 REGON 021402159

Wiceprezes Zarządu
Marcin Miszal

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE I2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
PRZY ARSENALE SPÓŁKA KOMANDYTOWA
Za okres od 01 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1 Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
2. Bilansu
3. Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

A. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe I2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, ul. Szewska 8, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000396856. Data rejestracji 23 wrzesień 2011 r.

Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971778077
Regon 021722926
Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowej z udziałem wspólnika I2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza. Władze Spółki stanowią Walne Zgromadzenie i Zarząd Komplementariusza Spółki.

Przedmiot działalności:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Przygotowanie terenu pod budowę,
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
- Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

2. Założenie kontynuowania działalności.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy. Brak jest okoliczności wskazujących na zagrożenia kontynuowania działalności. Rok obrotowy spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
3. Porównywalność danych.

Sprawozdanie finansowe Spółki zawiera dane za okres od 01 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku oraz dane za okres od 01 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku.

4. Stosowane metody i zasady rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym.

Wynik finansowy Spółki obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Aktywa i pasywa zostały wycenione w sposób określony w art. 28 ust. 1 z dnia 29 września 1994 roku Ustawy o rachunkowości (dz. U. Nr 121, poz. 591 z póź. zm.)

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wykazuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o odpisy umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się od miesiąca następnego po miesiącu w którym środki trwałe i wartości niematerialne i prawne zostały przyjęte do użytkowania.
Środki trwałe o wartości początkowej od 1.001,00 zł do 3.500,00 zł. są amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Środki trwałe o wartości początkowej nieprzekraczającej 1.000,00 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do używania.
Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nieprzekraczającej 3.500,00 zł. są amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej
Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych stanowi tabela amortyzacyjna.
Do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne:

Wartości niematerialne i prawne	
- koszty zakończonych prac rozwojowych	20%
- autorskie prawa majątkowe lub zrównane z nimi	20%
- wartość firmy	20%
- inne wartości niematerialne i prawne	20-30%
Środki trwałe	
- budynki i budowle	1,5-2,5%
- urządzenia techniczne i maszyny	4,5-30%
- środki transportu	20%
- pozostałe środki trwałe	10-25%

Inwestycje długoterminowe

Aktywa finansowe oraz inne inwestycje długoterminowe ujmowane są w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia, jeżeli okres ich dalszego posiadania wynosi ponad 12 miesięcy liczony od dnia bilansowego. Na dzień bilansowy inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień bilansowy inwestycje krótkoterminowe wyceniane są według wartości rynkowej lub ceny nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Pożyczki udzielone oraz aktywa utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według skorygowanej ceny nabycia. Jeżeli istnieje konieczność aktualizacji wyceny wartość odpisu aktualizacyjnego odnoszona jest w koszty finansowe. Środki pieniężne w walucie krajowej wykazuje się w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych środki pieniężne wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na ten dzień.

Zapasy

Zapasy-nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia Zapasy które, utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmuje się odpisem aktualizacyjnym. Odpisy aktualizacyjne wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia, lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy. Wyceny należności i udzielone pożyczki dokonuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, a zobowiązań w kwocie wymagającej zapłaty. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu NBP dla danej waluty obcej. Dodatnie lub ujemne różnice kursowe powstające z różnicy pomiędzy kursem waluty w momencie powstania należności i zobowiązania a momencie zapłaty odnoszone są na przychody bądź koszty finansowe. Na dzień bilansowy nierozliczone należności i zobowiązania w walucie obcej są wyceniane po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.
Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują w szczególności:

1) równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych
2) środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów (funduszy) własnych. Zaliczane do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych z tych źródeł.

Kapitały

Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i umowy spółki.
Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie spółki i wpisanej w rejestrze sądowym.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

W przypadku gdy roczne sprawozdanie finansowe nie będzie podlegało obowiązkowi badania i ogłaszania, to jednostka odstępuje od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wariant ustalenia wyniku finansowego
Spółka wybrała rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym. Na wynik finansowy netto składają się : wynik ze sprzedaży; wynik z pozostałej działalności operacyjnej; wynik z działalności finansowej; wynik operacji nadzwyczajnych.

Wynik działalności ze sprzedaży stanowi różnicę między przychodami netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, z uwzględnieniem zwiększeń lub zmniejszeń bez podatku od towarów i usług a wartością sprzedanych produktów, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, powiększoną o koszty ogólne zarządu.

Wynik z pozostałej działalności operacyjnej stanowi różnicę pomiędzy pozostałymi przychodami operacyjnymi a pozostałymi kosztami operacyjnymi.

Wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi w szczególności z tytułu dywidend, otrzymanych odsetek, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

Wynik zdarzeń nadzwyczajnych stanowi różnicę między zyskami nadzwyczajnymi a stratami nadzwyczajnymi.

Wrocław, dnia 25.06.2014
Sporządziła:

Prezes Zarządu
Barbara Mirowska

ABA Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1) Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2013 do 31.12.2013

	Grunty własne	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu						
Zwiększenia, w tym			7771,06			7771,06
- nabycie			7771,06			7771,06
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Zmniejszenia, w tym						
- likwidacja						
- aktualizacja wartości						
- sprzedaż						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Wartość brutto na koniec okresu			7771,06			7771,06
Umorzenie na początek okresu						
Umorzenia bieżące - zwiększenia			2720,56			2720,56
Zmniejszenia, w tym						
- likwidacja						
- sprzedaż						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Umorzenie na koniec okresu			2720,56			2720,56
Wartość księgowa netto			5050,50			5050,50
Stopień zużycia do wartości początkowej, (%)			35%			35%

2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2013 do 31.12.2013 Brak

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowanie komputerów	Inne	Razem
Wartość brutto na początek okresu						
Zwiększenia, w tym						
- nabycie						
- przekwalifikowanie wewnętrzne						
- inne						
Zmniejszenia						
- likwidacja						
- sprzedaż						
- przekwalifikowanie wewnętrzne						
- inne						
Wartość brutto na koniec okresu						
Umorzenie na początek okresu						
Umorzenie bieżące - zwiększenia						
Umorzenie - zmniejszenia						
- likwidacja						
- sprzedaż						
- przekwalifikowanie wewnętrzne						
- inne						
Razem umorzenia na koniec okresu						
Wartość księgowa netto na koniec okresu						

3) Wartość gruntów użytkowanych wieczyście,

	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
Powierzchnia				
Wartość	-	-	-	-

Spółka nie posiada gruntów użytkowanych wieczyście

4) Wartość niezamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu - spółka wynajmuje pomieszczenia biurowe

Struktura władzy

5) Dane o strukturze własności kapitału
Kapitał zakładowy Spółki na dzień bilansowy wynosi 14 950,00 zł

Kapitał zakładowy –

	31.12.2013
1. Wysokość kapitału zakładowego	14.950,00
2. Struktura udziałów, w tym:	
- I2 Development Sp. z o. o. P2 S.K.A.	14.850,00
- I2 Development Sp. z o. o. wkład komplementariusza	100,00

Kapitał zapasowy

	31.12.2013
Stan na dzień 01.01.2013	**0,00**
Zwiększenia	
Zmniejszenia	
Stan na dzień 31.12.2013	**0,00**

Kapitał z aktualizacji wyceny

	31.12.2013
Stan na dzień 01.01.2013	0,00
+ z tytułu aktualizacji środków trwałych netto	-
– z tytułu sprzedaży bądź likwidacji środków	-
+ z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	-
+ z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	-
– z tytułu aktualizacji innych aktywów	-
Stan na dzień 31.12.2013	0,00

Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych

	31.12.2013
Stan na dzień 01.01.2013	-271,82
+ zwiększenia	-57863,45
– zmniejszenia	0,00
Stan na dzień 31.12.2013	-58135,27

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto	1439381,32
2. Proponowany podział	Zysk zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy
3. Wynik finansowy nie podzielony	1439381,32

Rezerwy według celu ich utworzenia:

Tytuł	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec 31.12.2013
Ogółem	0,00	0,00
W tym:		
-Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	0,00	0,00
-Podatek vat należny do rozliczenia w następnym okresie	0,00	0,00

Spółka nie tworzyła rezerwy na odroczony podatek dochodowy.

6) Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. W okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 roku spółka nie dokonała odpisów aktualizujących.

Do należności krótkoterminowych zalicza się kwotę – 6.818.773,11 zł.
Należności z tytułu dostaw i usług 4.412.868,77 zł.
Należności z tytułu zwrotu podatku vat 1.820.000,00 zł
Inne należności kwota 585.904,34 zł.

1) Zobowiązania według pozycji bilansu:

	Okres wymagalności				Razem
	Do jednego roku		Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat	
	Początek roku	Koniec roku			
1) Wobec jednostek powiązanych	7007674,00				
a) z tyt. Nabycia akcji					
b)z tyt. pożyczek	7007674,00				
c)z tyt. zaliczki na dywidendę					
2) Wobec pozostałych jednostek	42982,53	5742830,76	20213758,46		25956589,22
b) z tytułu dostaw i usług	40050,82	562126,36			562126,36
c) z tytułu podatków	2144,53	0,00			
d) inne rozrachunki	787,18	394857,26			394857,26
e) kredyty,pożyczki		2961483,71	20213758,46		23175242,17
f) zaliczki na dostawy		1824363,43			1824363,43

Zobowiązanie wynikające z tytułu dostaw i usług	562.126,36
zaliczki na dostawy	1.824 303,43
inne	394.857,26
pożyczki	20.213.758,45
Umowa pożyczki zawarta z Galtoco Investments Limitec	3.512.641,19
Umowa pożyczki Acico Investments limited	1.238 639,73
I2 Development Sp. z o.o Olawska Sp.k.	2 106 776,71
I2 Development Sp. z o.o	10.756,16
I2 GRUPA Sp. z o.o.	2.108 780,83
I2 FINANSE Sp. z o.o	11.236 163,84
Kredyty bankowe transza na dzień 31.12.2013 r kwota	2.961.483,71 zł.

2) Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej

3) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem czynne rozliczenia między okresowe kosztów	273359,15	392864,06
W tym:		
- Koszty polis ubezpieczenia	0,00	0,00
- koszty finansowe (prowizje, odsetk., ubez)	0,00	372081,49
- rozliczenie międzyokresowe przychodów	0,00	4001,45
- podatek vat do rozliczenia w następnym okresie	273359,15	16781,12

4) Zobowiązania zabezpieczone na majątku (hipoteką, zastawem, wekslami) – Zabezpieczenie spłaty kredytu jest hipoteka do kwoty 8.000.000,00 zł, weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, przelew wierzytelności na rzecz banku z umów zawartych przez spółkę z realizowanych inwestycji.

5) Zobowiązania warunkowe (w tym udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe) - pozycja nie występuje

Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

6) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto

Przychody netto	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży. Usług	2000,00	7031734,21
Przychody ze sprzedaży usług poza krajem		
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	6415366,70
Razem	2000,00	13447100,91

16.	Podstawa opodatkowania	
17.	Podatek	

12) Jednostka sporządza rachunek zysków i strat wariant porównawczy
13) W okresie od 01.01.2013-31.12.2013 r. jednostka nie ponosiła kosztów na wytworzenie siłami własnymi środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby.
14) W okresie od 01.01.2013-31.12.2013 r. jednostka nie poniosła żadnych nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.
15) Zyski i straty nadzwyczajne - nie wystąpiły.

16) Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych – zgodnie z art. 64 Ustawy o rachunkowości

17) Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych.

Lp.	Organ	Wynagrodzenie	wypłacone w roku obrotowym
		obciążające koszty	obciążające zyski
1	Zarządzający		

18) Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych. Brak
19) Transakcje (wraz z ich kwotami) z członkami zarządu i organów nadzorczych, ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia pokrewieństwa lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub spółki (spółkami), w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub wspólnikami)- nie wystąpiły.
20) Transakcje ze spółkami powiązanymi kapitałowo- brak

21) Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe: Spółka nie zatrudniała osób na umowę o pracę.

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Kobiety	Mężczyźni	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzednim
Pracownicy ogółem				
Pracownicy na stanowiskach robotniczych				
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nie-robotniczych)				

22) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2013 do 31.12.2013 w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty - nie odnotowano.
23) Znaczące zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym - nie odnotowano.
24) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego – nie odnotowano.
25) Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013-spółka powstała w 2013 roku
26) Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta- Spółka nie wypłaciła wynagrodzenia biegłemu rewidentowi w 2013 roku.

Wrocław, dnia 22.06.2014
Sporządziła:

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

Prezes Zarządu

Barbara Mirowska

Oświadczenie kierownictwa

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694) Zarząd Spółki I2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale SP.K. przedstawia sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013, na które składa się:

-Bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r.

-Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2013-31.12.2013 r.

-Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak również wynik finansowy.

Podpisy : PREZES ZARZĄDU

Andrzej Kowalski

.....
(imie, nazwisko, stanowisko)

Wiceprezes Zarządu

Marcin Misztal
(imie, nazwisko, stanowisko)

Sp. z o.o.
Prezes Zarządu 53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

Barbara Mierzyńska
(osoba sporządzająca)

I7 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k.

50-122 Wrocław, Ul. Szewska 8

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013

Rachunek zysków i strat - wariant kalkulacyjny	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	13 447 100,91	2 000,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 031 734,21	2 000,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 415 366,70	
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	10 643 636,69	0,00
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	6 142 057,89	
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 501 578,80	
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	2 803 464,32	2 000,00
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	64 146,67	0,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	540 728,25	73 005,80
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	2 208 589,40	(71 005,80)
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	127,84	73,63
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	127,84	73,63
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2 024,55	0,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	
III. Inne koszty operacyjne	2 024,55	
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	2 206 692,69	(70 932,17)
J. PRZYCHODY FINANSOWE	14 273,06	13058,72
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	12 660,97	
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	1 612,09	13 068,72
K. KOSZTY FINANSOWE	781 584,43	0,00
I. Odsetki, w tym:	781 266,98	
- dla jednostek powiązanych		0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	317,45	0,00
L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	1 439 381,32	(57 863,45)
M. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (M.I.-M.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L±M)	1 439 381,32	(57 863,45)
O. PODATEK DOCHODOWY		0,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
R. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)	1 439 381,32	(57 863,45)

Wrocław, dnia 25.06.2014

Sporządziła

Prezes Zarządu

Barbara Mineralska

Wiceprezes Zarządu

Marcin Misztal

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Kowalski

Sp. z o.o.

53-234 Wrocław ul. Graniczna 28

NIP 894-30-12468 REGON 021401755

12 Development Sp. z o.o. Fory Arsenale Sp. k.
50-122 Wrocław, Ul. Szewska 8

BILANS - AKTYWA	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.
A. AKTYWA TRWAŁE	5 050,50	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	5 050,50	0,00
1. Środki trwałe	5 050,50	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	5 050,50	
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	
B. AKTYWA OBROTOWE	27 347 734,77	7 002 621,68
I. Zapasy	18 186 753,37	6 683 333,60
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	3 434 630,48	1 170 853,18
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	11 777 884,00	5 458 393,80
5. Zaliczki na dostawy	2 974 238,89	54 087,04
II. Należności krótkoterminowe	6 818 773,11	8 083,20
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	6 818 773,11	8 083,20
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	4 412 868,77	1 230,00
- do 12 miesięcy	4 412 868,77	1 230,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 820 000,00	0,00
c) inne	585 904,34	6 853,20
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 949 344,23	37 746,51

Wiceprezes Zarządu
Martin Misztal

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

- krótkoterminowe aktywa finansowe	1 949 344,23	37 745,51
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 949 344,23	37 745,51
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	0,00	37 745,51
- inne środki pieniężne	1 949 344,23	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	582 864,06	271 359,15
AKTYWA RAZEM	27 352 785,27	7 902 621,69

Wrocław, dnia 23.05.2014

Sporządził:

Wiceprezes Zarządu

Marcin Miszta

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Kowalski

sp. z o.o.

53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 291

NIP [illegible] REGON [illegible]

2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k.
50-122 Wrocław, Ul. Sowska 8

BILANS - PASYWA	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 398 196,05	(48 135,27)
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	14 950,00	10 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(68 135,27)	(271,82)
VIII. Zysk (strata) netto	1 439 381,32	(57 863,45)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	25 958 589,22	7 050 658,93
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	
II. Zobowiązania długoterminowe	20 213 758,46	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	20 213 758,46	0,00
a) kredyty i pożyczki	20 213 758,46	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	5 742 830,76	7 050 656,93
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	7 007 874,40
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne		7 007 874,40
2. Wobec pozostałych jednostek	5 742 830,76	42 982,53
a) kredyty i pożyczki	2 961 483,71	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	562 126,36	40 050,82
- do 12 miesięcy	562 126,36	40 050,82
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	1 824 363,43	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00	2 144,53
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	394 857,26	787,18
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	27 352 786,27	7 002 521,66

Wrocław, dnia 25.08.2014

Sporządził

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

2 Development Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012489 REGON 021407159

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE I2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1 Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
2. Bilansu
3. Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

A. Wprowadzenie do rocznego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe I2 Development Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Szewska 8, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000381624. Data rejestracji 23 marca 2011 r.

Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971772206
Regon 021492194
Spółka prowadzi działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.
Spółka jest komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych i komandytowych. Posiada udziały w zysku w spółkach osobowych i z tego tytułu jest podatnikiem podatku dochodowego.

Podstawowym przedmiot działalności Spółki jest:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych
- Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
- Pozostałe formy udzielania kredytów

2. Założenie kontynuowania działalności.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy. Brak jest okoliczności wskazujących na zagrożenia kontynuowania działalności.

3. Porównywalność danych.

Sprawozdanie finansowe Spółki zawiera dane za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku oraz porównywalne dane za okres od 01 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku.

4. Stosowane metody i zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.

Wynik finansowy Spółki obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Aktywa i pasywa zostały wycenione w sposób określony w art. 28 ust. 1 z dnia 29 września 1994 roku Ustawy o rachunkowości (dz. U. Nr 121, poz. 591 z póź. zm.)

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wykazuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o odpisy umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się od miesiąca następnego po miesiącu w którym środki trwałe i wartości niematerialne i prawne zostały przyjęte.
Środki trwałe o wartości początkowej od 1.001,00 do 3.500,00 zł. są amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Środki trwałe o wartości początkowej nieprzekraczającej 1.000,00 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej do 3.500,00 zł. są amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.
Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych stanowi tabela amortyzacyjna.
Do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne:
Wartości niematerialne i prawne

- koszty zakończonych prac rozwojowych	20%
- autorskie prawa majątkowe lub zrównane z nimi	20%
- wartość firmy	20%
- inne wartości niematerialne i prawne	20-30%

Środki trwałe

- budynki i budowle	1,5-2,5%
- urządzenia techniczne i maszyny	4,5-30%
- środki transportu	20%
- pozostałe środki trwałe	10-25%

Inwestycje długoterminowe

Aktywa finansowe oraz inne inwestycje długoterminowe ujmowane są w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia, jeżeli okres ich dalszego posiadania wynosi ponad 12 miesięcy liczony od dnia bilansowego. Na dzień bilansowy inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień bilansowy inwestycje krótkoterminowe wyceniane są według wartości rynkowej lub ceny nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Pożyczki udzielone oraz aktywa utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według skorygowanej ceny nabycia. Jeżeli istnieje konieczność aktualizacji wyceny wartość odpisu aktualizacyjnego odnoszona jest w koszty finansowe. Środki pieniężne w walucie krajowej wykazuje się w wartości

nominalnej. Wyrażone w walutach obcych środki pieniężne wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na ten dzień.

Zapasy

Zapasy-nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są wedlug ceny nabycia lub kosztów wytworzenia Zapasy które. utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmuje się odpisem aktualizacyjnym. Odpisy aktualizacyjne wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych. Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia, lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy. Wyceny należności i udzielone pożyczki dokonuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, a zobowiązań w kwocie wymagającej zaplaty. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu NBP dla danej waluty obcej. Dodatnie lub ujemne różnice kursowe powstające z różnicy pomiędzy kursem waluty w momencie powstania należności i zobowiązania a momencie zaplaty odnoszone są na przychody bądź koszty finansowe. Na dzień bilansowy nierozliczone należności i zobowiązania w walucie obcej są wyceniane po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.
Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują w szczególności:

1) równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych
2) środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów (funduszy) własnych. Zaliczane do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych z tych źródeł.

Kapitały

Kapitały (fundusze) własne, z wyjątkiem udziałów (akcji) własnych, oraz pozostałe aktywa i pasywa w wartości nominalnej.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

W przypadku gdy roczne sprawozdanie finansowe nie będzie podlegało obowiązkowi badania i ogłaszania, to jednostka odstępuje od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wariant ustalenia wyniku finansowego
Spółka wybrała rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym. Na wynik finansowy netto składają się : wynik ze sprzedaży; wynik z pozostałej działalności operacyjnej; wynik z działalności finansowej; wynik operacji nadzwyczajnych; obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest spółka.
Wynik działalności ze sprzedaży stanowi różnicę między przychodami netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, z uwzględnieniem zwiększeń lub zmniejszeń bez podatku od towarów i usług a wartością sprzedanych produktów, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, powiększoną o koszty ogólne zarządu.
Wynik z pozostałej działalności operacyjnej stanowi różnicę pomiędzy pozostałymi przychodami operacyjnymi a pozostałymi kosztami operacyjnymi.
Wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi w szczególności z tytułu dywidend, otrzymanych odsetek, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych stanowi różnicę między zyskami nadzwyczajnymi a stratami nadzwyczajnymi.

Wrocław, 25.06.2014

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

Prezes Zarządu
Barbara Mirowska

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1) Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2013 do 31.12.2013

	Grunty własne	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu				6976,43			6976,43
Zwiększenia, w tym					359512,20		359512,20
- nabycie					359512,20		359512,20
- przemieszczenie wewnętrzne							
- inne							
Zmniejszenia, w tym							
- likwidacja							
- aktualizacja wartości							
- sprzedaż							
- przemieszczenie wewnętrzne							
- inne							
Wartość brutto na koniec okresu				6976,43	359512,20		366488,63
Umorzenie na początek okresu				174,41			174,41
Umorzenia bieżące - zwiększenia				2092,92	25983,76		26076,68
Zmniejszenia, w tym							
- likwidacja							
- sprzedaż							
- przemieszczenie wewnętrzne							
- inne							
Umorzenie na koniec okresu				2267,33	25983,76		28251,09
Wartość księgowa netto				4709,10	333528,44		338237,54
Stopień zużycia do wartości początkowej [%]				32,50%	7,23%		7,70%

2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2013 do 31.12.2013

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowanie komputerów	Inne	Razem
Wartość brutto na początek okresu						
Zwiększenia w tym				165,04		165,04
- nabycie				165,04		165,04
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Zmniejszenia						
- likwidacja						
- aktualizacja wartości						
- sprzedaż						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Wartość brutto na koniec okresu				165,04		165,04
Umorzenie na początek okresu						
Umorzenie na koniec okresu - zwiększenia				165,04		165,04
Umorzenie - zmniejszenia						
- likwidacja						
- sprzedaż						
- przemieszczenie wewnętrzne						
- inne						
Razem umorzenia na koniec okresu				165,04		165,04
Wartość księgowa netto na koniec okresu				0,00		0,00

3) Wartość gruntów użytkowanych wieczyście.

	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
Powierzchnia		-	-	
Wartość	-			-

4) Wartość niezmetyzowanych lub niemarzanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu – spółka wynajmuje pomieszczenia biurowe.

5) Dane o strukturze własności kapitału

Kapitał podstawowy

	31.12.2013
1 Wysokość kapitału podstawowego	5 000,00
2 Ilość udziałów tworzących kapitał, w tym	100,00
udziały zwykłe	100,00
udziały uprzywilejowane	
3 Struktura własności, w tym:	
- Kowalski Andrzej	79 udziałów
- Galtoco Investments Limited	20 udziałów
- Kowalska Małgorzata	1 udział
4 Wartość nominalna jednego udziału	50,00

Kapitał zapasowy

	2013
Stan na dzień 01.01.2013	0,00
Zwiększenia	9.445,11
Zmniejszenia	
Stan na dzień 31.12.2013	9.445,11

Kapitał z aktualizacji wyceny

	2013
Stan na dzień 01.01.2013	0,00
- z tytułu aktualizacji środków trwałych netto	-
- z tytułu sprzedaży bądź likwidacji środków	-
- z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	-
- z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	-
- z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	-
- z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	-
- z tytułu aktualizacji innych aktywów	-
Stan na dzień 31.12.2013	0,00

Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych:

	2013
Stan na dzień 01.01.2013	-4.934,78
- zwiększenia	
- zmniejszenia	4.934,78
Stan na dzień 31.12.2013	0,00

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto	97.772,31
2. Proponowany podział	Zysk zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy
3. Wynik finansowy nie podzielony	97.772,31

1) Rezerwy według celu ich utworzenia.

Tytuł	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec 31.12.2012
Ogółem	0,00	0,00
W tym:		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	0,00	0,00

Spółka nie tworzyła rezerwy na odroczony podatek dochodowy.

6) Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. W 2013 roku spółka nie dokonała odpisów aktualizujących.

Do należności krótkoterminowych zalicza się kwotę 107 921,56

Należności z tytułu dostaw i usług 94 637,76 zł.

Należności z tytułu podatków 11 338,00 zł

Pozostałe należności 1.945,80 zł.

W 2013 roku spółka udzieliła pożyczkę Spółce I2 Development Sp z o.o. Przy Arsenale Sp k

Należność z tytułu pożyczki wynosi na dzień 31.12.2013 r 10 756,16 zł w tym 756,16 zł to naliczone odsetki.

Na dzień 31.12.2013 r. Spółka jako komplementariusz posiada wkłady w kwocie 5 303,22 zł

a) I2 Development Sp.z o.o. Exmed S.K.A. 1 udział
b) I2 Development Sp z o.o Borowska Sp k 1 udział
c) I2 Development Sp. z o o. Olnwska S K A. 1 udział
d) I2 Development Sp. z o o. CBM S.K A 1 udział
e) I2 Development Sp. z o o. S K.A. 1 udział
f) I2 Development Sp. z o o. przy Arsenale Sp K. 1 udział
g) I2 Development Sp. z o o. M1 Sp. K. 1 udział
h) I2 Development Sp. z o.o. M2 Sp K 1 udział
i) I2 Development Sp. z o.o M3 Sp. K. 1 udział
j) I2 Development Sp. z o.o. M4 Sp. K 1 udział
k) I2 Development Sp z o.o. M5 Sp. K. 1 udział
l) I2 Development Sp. z o o Dubois Sp K. 1 udział
m) I2 Development Sp. z o o. Zodiak Sp. K 1 udział
n) I2 Development Sp. z o.o. P1 Sp. K 1 udział
o) I2 Development Sp. z o o P7 Sp. K. 1 udział
p) I2 Development Sp. z o o. P3 Sp K 1 udział

1) Zobowiązania według pozycji bilansu.

	Okres wymagalności			Razem
	Do jednego roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat	
	Początek roku	Koniec roku		

1) Wobec jednostek powiązanych					
a) z tyt. pożyczki					
b)z tyt. dywidendy					
c)z tyt. zaliczki na dywidendę					
2) Wobec pozostałych jednostek	969 376,01	448 644,30			448 644,30
b) z tytułu dostaw i usług	4 568,28	159 274,90			159 274,90
c) z tytułu podatków	23.895,27	59.836,34			59.836,34
d) wynagrodzenia	5 306,46	57 026,73			57 026,73
e) pożyczki	936 563,00	0,00			0,00
f) pozostałe	43,00	172.506,33			172.506,33
g)dywidendy	0,00	0,00			0,00

Zobowiązanie wynikające z tytułu dostaw i usług	159 274,90
podatku dochodowego od osób fizycznych	17.622,00
podatku od towarów i usług	17.449,00
składek ZUS	24.765,34
z tytułu wynagrodzeń	57.026,73
pozostałe zobowiązania	172.506,33

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli pozycja nie występuje

2) Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

3) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na początek Roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem czynne rozliczenia między okresowe kosztów	0.00	39 735 73
W tym:		
domena	0.00	0,00
- koszty ubezpieczeń polisa	0.00	13.285,21
- podatek vat do rozliczenia w przyszłym okresie	0.00	26.450,52

4) Zobowiązania zabezpieczone na majątku (hipoteką, zastawem, wekslami) – brak

5) Zobowiązania warunkowe (w tym udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe) - pozycja nie występuje.

Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

6) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto

Przychody netto	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży Usług	43 358,31	900 504,35
Przychody ze sprzedaży usług poza krajem		
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Razem	43 358,31	900.504,35

W 2013 roku Spółka uzyskała przychody z tytułu wynagrodzenia komplementariusza ujęte w rachunku zysków i strat w pozycji inne przychody operacyjne w kwocie 526 613,01 zł

Przychody i koszty komplementariusza z udziału w zyskach do opodatkowania jako udział w zysku od spółek osobowych za rok 2013

Lp			Koszty 2013	Przychody 2013
1	I2 Development Sp z o o Exmed Sp. K	53-111 Wrocław ul. Ślęźna 146-148	3 079,30	3 649,23
2	I2 Development Sp.z o.o. Borowska Sp. K	52-317 Wrocław, ul. Juliusza 96	554,72	749,35
3	I2 Development Sp z o o Oławska S.K.A.	50-122 Wrocław, ul. Szewska 8	99 970,97	126 978,15
4	I2 Development Sp z o o CBM S.K	52-317 Wrocław ul. Juliusza 96	55 026,80	91 370,06
5	I2 Development Sp z o o S.K.A.	50-122 Wrocław, ul. Szewska 8	107 982,54	144 387,96
6	I2 Development Sp z o o przy Arsenale Sp. K	50-122 Wrocław, ul. Szewska 8	103 098,13	110 832,55
7	I2 Development Sp z o o P3 S.K.A	50-122 Wrocław, ul. Szewska 8	5,73	126,58
8	I2 Development Sp z o o Bienkowice S.K.A	50-122 Wrocław, ul. Szewska 8	5 828,21	14 560,78
			375 546,40	492.654,66

7) Odpisów aktualizujących środki trwałe na dzień 31.12.2013 nie dokonano
8) Odpisów aktualizujących wartość zapasów nie dokonano
9) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej-brak
10) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto:

Sprawozdanie finansowe I2 DEVELOPMENT SP. Z O O
sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku

Lp.	Nazwa	Dane za rok bieżący
1.	Wynik finansowy (zysk) strata brutto	145 359,11
2.	Przychody wyłączone z opodatk. (-) (art. 22 p. 1 u.o pod. dochod. os. pr.	
3.	Przychody i zyski nadzwyczajne	
4.	Przychody i zyski stanowiące przychód podatkowy. - zapłacone odsetki w 2015 roku	35.195,02
5.	Przychody nie stanowiące przychodu - niezapłacone odsetki od pożyczki	-756,16
6.	Przychody komplementariusza stanowiące przychód (udział w zyskach spółek osobowych) w tym: Przychód wykazany w spółkach osobowych przypadający komplementariuszowi Przychód (otrzymane pieniądze) z udziału w zyskach komplementariusza ujęte w księgach na koncie przychody finansowe (dywidendy i udziały w zyskach)	395 703,62 492 654,66 -96 951,04
7.	Różnice kursowe nie stanowiące przychodu/ wyceny	
8.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu – w tym: - Odsetki budżetowe - Podatek vat nie podlegający odliczeniu - Pozostałe koszty - Amortyzacja - Reprezentacja	15 869,03 132,80 0,00 1.758,47 11.977,76 2 000,00
9	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu - Koszty wynagrodzeń w tym: (Umowy zlecenia) wypłacone w styczniu 2014 roku - Koszty ubezpieczeń społecznych i fgśp	76 741,24 71 941,23 4.800,01
10.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania (udział w zyskach spółek osobowych) w tym. Koszty wykazane w spółkach osobowych przypadające komplementariuszowi	-375 546,40 375 546,40
11.	Koszty podatkowe nie ujęte w księgach 2015 rok. - umowa zlecenie wypłacona w 2015 roku - odsetki zapłacone w 2015 roku	-42 194,72 6.291,72 35 903,00
12.	Strata podatkowa	
13.	Dochód podatkowy	250 350,94
14	Darowizny uznane podatkowo (-)	
15.	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	
16	Inne	
17	Podstawa opodatkowania	250.351
18	Podatek	47 567

1) Jednostka sporządza rachunek zysków i strat wariant porównawczy

2) W okresie od 01.01-31.12.2015 r. jednostka nie ponosiła kosztów na wytworzenie siłami własnymi środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby

3) W okresie od 01.01-31.12.2015 r. jednostka nie poniosła żadnych nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

4) Zyski i straty nadzwyczajne - nie wystąpiły.

5) Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych – zgodnie z art. 64 Ustawy o rachunkowości jednostka nie ma obowiązku sporządzenia tego sprawozdania

16) Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych

17)

Lp.	Organ	Wynagrodzenie brutto wypłacone w roku obrotowym	
		obciążające koszty	obciążające zysk
1	Zarządzający	443.794,67	

18) Pożyczki, świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych. Brak

19) Transakcje (wraz z ich kwotami) z członkami zarządu i organów nadzorczych, ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia pokrewieństwa lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub spółki (spółkami), w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub wspólnikami) - nie wystąpiły.

20) Transakcje ze spółkami powiązanymi kapitałowo. Brak

21) Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Kobiety	Mężczyźni	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzednim
Pracownicy ogółem	2	1	1	
Pracownicy na stanowiskach robotniczych				
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nie robotniczych)	2	1	1	

22) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01. do 31.12.2013 w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty - nie odnotowano.

23) Znaczące zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym - nie odnotowano.

24) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego – nie odnotowano

25) Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013.

Wrocław, 25.06.2014

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP: 8943013484 REGON: 021407158

Prezes Zarządu
Barbara Myszka

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Oświadczenie kierownictwa

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694) Zarząd Spółki I2 Development Sp. z o.o. przedstawia sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013, na które składa się:

-Bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r.

-Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2013-31.12.2013 r.

-Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak również wynik finansowy.

Podpisy :

PREZES ZARZĄDU

.....

(imię, nazwisko, stanowisko)

Andrzej Kowalski

.....

(imię, nazwisko, stanowisko)

Prezes Zarządu

.....

(osoba sporządzająca)

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8943012469 REGON 021407159

J Development Sp. z o.o.

60-122 Wrocław, ul. Szewska 6

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	913 799,56	43 358,31
od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	900 504,35	43 358,31
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	13 795,21	
III. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY działalności operacyjnej, w tym:	1 393 512,37	425 726,56
- jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Amortyzacja	28 241,72	174,41
II. Zużycie materiałów i energii	22 684,76	35,85
III. Usługi obce	612 549,47	20 268,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	4 167,50	2 947,34
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	665 630,94	373 119,94
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	27 423,52	26 389,70
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	22 814,45	3 192,72
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(479 722,81)	(382 368,66)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	526 630,45	398 724,38
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		0,00
III. Inne przychody operacyjne	526 630,45	398 724,38
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	9,68	2,13
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	9,68	2,13
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	46 897,96	16 353,60
G. PRZYCHODY FINANSOWE	110 876,35	70 590,46
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	96 951,04	34 662,92
od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	13 925,31	35 917,54
od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	12 435,00	36 183,17
I. Odsetki, w tym:	12 225,83	36 108,70
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	209,17	74,47
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+-G-H)	145 339,31	50 770,89
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I±J)	145 339,31	50 770,89
L. PODATEK DOCHODOWY	47 561,00	36 191,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	97 777,31	14 579,89

Wrocław dnia 25.06.2014

Sporządził:

Prezes Zarządu

J Development Sp. z o.o.
53-234 Wrocław, ul. Grabiszyńska 241
tel. 071 369 11 69, NIP 894-311-24-89, REGON 021407158

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Kowalski

I2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, Ul. Szewska 6

BILANS - AKTYWA	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.
A. AKTYWA TRWAŁE	343 842,76	9 907,24
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	338 737,54	6 802,02
1. Środki trwałe	338 737,54	6 802,02
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny	4 700,10	5 802,02
d) środki transportu	333 526,44	
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	5 305,22	3 105,22
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	5 305,22	3 105,22
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	5 305,22	3 105,22
- udziały lub akcje	5 305,22	3 105,22
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	
B. AKTYWA OBROTOWE	217 318,90	913 913,88
I. Zapasy	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	107 921,66	12 122,01
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	107 921,66	12 122,01
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	96 631,76	5 352,01
- do 12 miesięcy	96 631,76	5 352,01
- powyżej 12 miesięcy		0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	11 338,00	1 650,70
c) inne	1 945,90	5 119,30
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	69 881,67	901 791,87

I. Krótkoterminowe aktywa finansowe	69 661,67	961 751,87
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	10 756,15	925 553,02
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	10 756,15	925 553,02
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	58 905,51	36 236,85
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	0,00	36 236,85
- inne środki pieniężne	58 905,51	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	39 735,73	
AKTYWA RAZEM :	580 361,72	983 921,12

Wrocław dnia 25.06.2014

Sporządziła:

Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 261
NIP 8943012489 REGON 021407159

Prezes Zarządu
Barbara Mirowska

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

f2 Development Sp. z o.o.
50-122 Wrocław, ul. Sławeńska 9

BILANS - PASYWA	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	112 217,42	14 446,11
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	9 445,11	(4 934,78)
VIII. Zysk (strata) netto	97 772,31	14 379,89
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	448 644,30	968 376,01
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	448 644,30	968 376,01
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	448 644,30	968 376,01
a) kredyty i pożyczki	0,00	958 961,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	159 274,80	4 568,28
- do 12 miesięcy	159 274,80	4 568,28
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	59 630,34	22 690,21
h) z tytułu wynagrodzeń	57 028,73	5 109,46
i) inne	172 508,13	47,06
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	560 861,72	983 821,12

Wrocław, dnia 2[illegible] 04.2014

Sporządził:
ABF Sp. z o.o.
53-234 Wrocław ul. Grabiszyńska 281
NIP 8441012469 Rejon [illegible] 59

Prezes Zarządu
[illegible]

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. za okres od 22.08.2013 r. do 31.12.2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ P3 SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA

Za okres od 22 sierpnia 2013 do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego*
2. *Bilansu*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym*
4. *Dodatkowe informacje i objaśnienia.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 8

1. BILANS 8
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA PORÓWNAWCZA) 11

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 12

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 12
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM. 12
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 12
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY 12
5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 12
6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 12
7. INWESTYCJE 13
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 13
9. KAPITAŁY 14
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 14
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 14
12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE 14
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 14
14. REZERWY 14
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 14
16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 15
17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 15
18. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 15
19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 15
20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 15
21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 15
22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 15
23. PODATEK DOCHODOWY 16

24. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE.. 16
W ROKU OBROTOWYM SPÓŁKA NIE ZATRUDNIAŁA PRACOWNIKÓW. 16
25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH..... 16
26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 16
27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 16
28. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 17
29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM..... 17

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P3 spółka komandytowo - akcyjna („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 22 sierpnia 2013 roku.

Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000476595. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022246669. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971793071

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowo - akcyjnej z udziałem wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiot działalności spółki:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z)
- Roboty związane z budową dróg i autostrad (42.11.Z)
- Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej (42.12.Z)
- Roboty związane z budową mostów i tuneli (42.13.Z)
- Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (42.21.Z)
- Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (42.22.Z)
- Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej (42.91.Z)
- Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane (42.99.Z)
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (68.31.Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)
- Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (81.10.Z)
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z)
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z)
- Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich (43.13.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (43.91.Z)
- Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (43.99.Z)
- Wykonywanie instalacji elektrycznych (43.21.Z)
- Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych (43.22.Z)
- Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (43.29.Z)
- Tynkowanie (43.31.Z)

- Zakładanie stolarki budowlanej (43.32.Z)
- Posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian (43.33.Z)
- Malowanie i szklenie (43.34.Z)
- Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (43.39.Z)
- Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego (46.73.Z)
- Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego (46.74.Z)
- Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych (46.75.Z)
- Sprzedaż hurtowa pozostałych półproduktów (46.76.Z)
- Działalność firm centralnych (head office) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (70.10.Z)
- Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja (70.21.Z)
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (70.22.Z)
- Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (74.90.Z)
- Działalność wspomagająca edukację (85.60.Z)
- Działalność maklerska związana z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych (66.12.Z)
- Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (66.19.Z)
- Działalność holdingów finansowych (64.20.Z)
- Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych (64.30.Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (64.99.Z)
- Transport drogowy towarów (49.41.Z)
- Działalność usługowa związana z przeprowadzkami (49.42.Z)
- Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy (52.21.Z)

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 22 sierpnia 2013 do 31 grudnia 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2014 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 3 500 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki.

Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.10. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.11. Rezerwy na zobowiązania

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

2.12. Pożyczki i kredyty otrzymane

Pożyczki i kredyty otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Zobowiązania,

których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

Odsetki od kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego zwiększają koszty budowy tego przedsięwzięcia.

Odsetki od pożyczek są ujmowane w kosztach roku którego dotyczą.

2.13. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego.

2.14. Uznawanie przychodów

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

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych.

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 30 czerwca 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. AKTYWA TRWAŁE	3 880 450,56
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00
2. Wartość firmy	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2 809,12
1. Środki trwałe	2 809,12
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	2 809,12
d) środki transportu	0,00
e) inne środki trwałe	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	3 877 641,44
1. Nieruchomości	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	3 877 641,44
a) w jednostkach powiązanych	3 877 641,44
udziały lub akcje	0,00
inne papiery wartościowe	0,00
udzielone pożyczki	3 877 641,44
inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
udziały lub akcje	0,00
inne papiery wartościowe	0,00
udzielone pożyczki	0,00
inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	150 094,68
I. Zapasy	0,00
1. Materiały	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00
3. Produkty gotowe	0,00
4. Towary	
5. Zaliczki na dostawy	0,00
II. Należności krótkoterminowe	149 737,68
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00
do 12 miesięcy	0,00

powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	149 733,60
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00
- do 12 miesięcy	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	149 533,60
c) inne	100,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	361,08
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	361,08
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	361,08
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	361,08
- inne środki pieniężne	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
AKTYWA RAZEM :	**4 030 545,24**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych.

Data podpisania: 30 czerwca 2015

12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

PASYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	3 282 975,84
I. Kapitał (fundusz) zakładowy	50 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	500,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	3 232 475,84
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	747 569,40
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
- długoterminowa	0,00
- krótkoterminowa	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) inne	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	747 569,40
1. Wobec jednostek powiązanych	744 888,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	744 888,00
- do 12 miesięcy	744 888,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	2 681,40
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 681,40
- do 12 miesięcy	2 681,40
- powyżej 12 miesięcy	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00
i) inne	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
PASYWA RAZEM	4 030 545,24

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: Transe Sp. z o.o. Księgowa Joanna Bochenska

Data podpisania: 30 czerwca 2015

Zarząd: PREZES ZARZĄDU Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu: Marcin [illegible]

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	22.08.2013 31.12.2014
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym	3 785 990,00
- od jednostek powiązanych	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 185 350,00
I. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00
B. KOSZTY działalności operacyjnej, w tym:	780 565,75
jednostkowo powiązanych	0,00
I. Amortyzacja	1 061,68
II. Zużycie materiałów i energii	80,00
III. Usługi obce	778 615,07
IV. Podatki i opłaty, w tym:	85,00
podatek akcyzowy	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	3 004 434,25
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,20
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Dotacje	0,00
III. Inne przychody operacyjne	0,20
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,73
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,73
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	3 004 433,72
G. PRZYCHODY FINANSOWE	230 633,12
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00
od jednostek powiązanych	0,00
II. Odsetki, w tym:	230 633,12
- od jednostek powiązanych	229 029,24
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
V. Inne	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	2 591,00
I. Odsetki, w tym:	2 591,00
dla jednostek powiązanych	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
IV. Inne	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	3 232 475,84
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L+/-M)	3 232 475,84
L. PODATEK DOCHODOWY	0,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	3 232 475,84

Liczba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Data podpisania: 30 czerwca 2015

12 Development Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd
PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Biczak

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 22 sierpnia 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma informacji o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd komplementariusza nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 22 sierpnia 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma wykazanych danych porównawczych.

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

W okresie sprawozdawczym spółka nabyła jeden notebook.

(w złotych)	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynieryjne	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa							
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym	0,00	0,00	3 875,00	0,00	0,00	0,00	3 875,00
Nabycie	0,00	0,00	3 875,00	0,00	0,00	0,00	3 875,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	3 875,00	0,00	0,00	0,00	3 875,00
Umorzenie							
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym	0,00	0,00	1 065,68	0,00	0,00	0,00	1 065,68
Amortyzacja	0,00	0,00	1 065,68	0,00	0,00	0,00	1 065,68
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	1 065,68	0,00	0,00	0,00	1 065,68
Wartość netto							
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	2 809,32	0,00	0,00	0,00	2 809,32

7. INWESTYCJE

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w spółce występują pożyczki udzielone do innych podmiotów grupy. Saldo pożyczek długoterminowych udzielonych jednostkom powiązanym na dzień kończący rok obrotowy jest następujące:

i2 Finanse Sp. z o.o.	3 877 641,24
Razem powiązane	3 877 641,24

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w spółce poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych nie występują inwestycje krótkoterminowe.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe czynne nie wystąpiły.

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 50 000,00 złotych i dzielił się na 50 000 akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii A o wartości nominalnej 1 zł każda o numerach od 00001 do 50 000

W okresie od 22 sierpnia 2013 do 4 listopada 2013 akcjonariuszem spółki było spółka i2 Grupa Sp. z o.o.
W dniu 05 listopada 2013 na mocy umowy zbycia akcji w spółce komandytowo-akcyjnej nowym akcjonariuszem spółki została spółka i2 Development S.A. (dawniej KPB S.A.)

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji/ udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji/ jednego udziału	Udział w kapitale podstawowym
I2 Development S.A.	50 000	50 000	1,00	100,00%
Razem	50 000	50 000		100,00%

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Kapitał zapasowy spółki na dzień 31 grudnia 2014 to udział komplementariusza:
i2 Development Sp. z o.o o wartości - 500,00 złotych

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Zysk za rok obrotowy od 22 sierpnia 2013 do 31 grudnia 2014 r. wyniósł 3 232 475,84 zł. Zarząd komplementariusza proponuje przeznaczyć zysk na wypłatę dywidendy.

12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada pożyczek i kredytów długoterminowych.

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada pożyczek krótkoterminowych.

14. REZERWY

W roku obrotowym jednostka nie tworzyła rezerw na świadczenia emerytalne ani innych rezerw na koszty.

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W roku obrotowym nie tworzono odpisów na należności.

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółki.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W roku obrotowym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W roku obrotowym Spółka świadczyła usługi zarządzania na rzecz spółki z grupy i2 Development S.A.
Spółka i2 Development S.A ma siedzibę na terenie kraju.

Wartość usług świadczonych przez Spółkę w roku obrotowym na rzecz i2 Development S.A. wyniosła 3 785 000 zł

21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły.

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności

23. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku/-straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	31.12.2014 zł
strata/zysk brutto	3 232 475,84
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	2 591,00
koszty trwale niepodatkowe (odsetki budżetowe,)	2 591,00
koszty przejściowo niepodatkowe	
koszty tylko podatkowe	
Przychody przejściowo niepodatkowe (odsetki od pożyczek)	229 029,24
dochód do opodatkowania	3 006 037,60
straty z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	**3 006 037,60**

Spółka nie jest płatnikiem podatku dochodowego, w roli podatnika występują wspólnicy spółki - proporcjonalnie do posiadanych udziałów

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

W roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników

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

W spółce komandytowo - akcyjnej nie istnieje Zarząd oraz Rada Nadzorcze. Kierownikiem jednostki jest Zarząd komplementariusza tj. spółki i2 Development sp. z o.o

W roku obrotowym spółka nie została obciążona przez komplementariusza kosztami z tytułu sprawowania zarządu.

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 30 stycznia 2015 na mocy umowy zbycia akcji w spółce tytułem aportu nowym akcjonariuszem spółki została spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 30 czerwca 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Adrian Misztal

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Grupa sp. z o.o. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 GRUPA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego,*
2. *Bilansu,*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym,*
4. *Dodatkowych informacji i objaśnień.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 8

1. BILANS 8
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA PORÓWNAWCZA) 11

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 12

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 12
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 12
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 12
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY. 12
5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 12
6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 13
7. INWESTYCJE 14
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 14
9. KAPITAŁY 14
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 15
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 15
12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE 15
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 15
14. REZERWY I DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE 15
15. LEASING 15
16. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 15
17. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 15
18. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 15
19. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 16
20. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 16
21. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 16
22. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 16
23. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 16
24. PODATEK DOCHODOWY 16

25. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE. 17
26. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 17
27. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 17
28. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 17
29. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 17
30. ODSTĄPIENIE OD SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 17
31. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 17

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Grupa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 18 stycznia 2010 roku jako Mizo Investment Sp. z o.o.

Spółka wpisana została do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000346756. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021170289. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer 8942991087.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

W okresie sprawozdawczym w skład Zarządu wchodzili:
Pan Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu
Pan Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu

Przedmiot działalności spółki:

- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (70.22.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (68.31.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Hotele i podobne obiekty zakwaterowania (55.10.Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (64.92.Z)
- Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek (45.11.Z)
- Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (45.19.Z)
- Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich (45.40.Z)
- Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki (62.02.Z)
- Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (74.10.Z)
- Działalność portali internetowych (63.12.Z)
- Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana (63.99.Z)
- Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (internet) (73.12.C)
- Reklama (73.1.)
- Przetwarzanie danych; Zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność (63.11.Z)
- Sprzedaż detaliczna komputerów, urządzeń peryferyjnych i oprogramowania prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach (47.41.Z)
- Wydawanie książek (58.11.Z)
- Wydawanie wykazów oraz list (np. adresowych, telefonicznych) (58.12.Z)
- Wydawanie gazet (58.13.Z)
- Wydawanie czasopism i pozostałych periodyków (58.14.Z)

- Pozostała działalność wydawnicza (58.19.Z)
- Działalność wydawnicza w zakresie gier komputerowych (58.21.Z)
- Działalność wydawnicza w zakresie pozostałego oprogramowania (58.29.Z)
- Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (66.19.Z)
- Nadawanie programów radiofonicznych (60.10.Z)
- Działalność związana z oprogramowaniem (62.01.Z)
- Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi (62.03.Z)
- Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych (62.09.Z)

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2014. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Budynki	40 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Samochody	5 lat
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 1.000 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień

bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.10. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.11. Rezerwy na zobowiązania

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

2.12. Pożyczki otrzymane

Pożyczki otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.13. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego.

2.14. Leasing

Umowy leasingu finansowego, które spełniają przynajmniej jeden z warunków określonych w art. 3 ust. 4 Ustawy o rachunkowości, są ujmowane w bilansie jako składnik aktywów trwałych podlegający amortyzacji a drugostronnie jako zobowiązanie finansowe. Wartość początkową przedmiotu leasingu finansowego ustala się według niższej z następujących dwóch wartości: wartości rynkowej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane na koszty finansowe (odsetki) i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu (część kapitałowa), w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe obciążają wynik finansowy okresu, którego dotyczą.

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

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

Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym staja się należne.

2.15. Podatek odroczony

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane jest w bilansie dopiero wtedy, gdy istnieje znaczne prawdopodobieństwo, że jednostka osiągnie w kolejnych okresach sprawozdawczych dochody podatkowe w wysokości umożliwiającej potrącenie od nich ujemnych różnic przejściowych a następnie ewentualnych strat podatkowych.

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

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

2.16. Uznawanie przychodów

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

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Główna Księgowa
Joanna Adamczuk

Data podpisania: 8 czerwca 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
A. AKTYWA TRWAŁE	**1 823 262,09**	**3 870 604,67**
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	1 470 500,01
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	1 470 500,01
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	1 061 060,60	2 239 631,83
1. Środki trwałe	1 061 060,60	2 239 631,83
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	596 000,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	1 600 032,38
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d) środki transportu	1 061 060,60	43 599,45
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	507 274,49	2 160 472,83
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	507 274,49	2 160 472,83
a) w jednostkach powiązanych	507 274,49	50 000,00
- udziały lub akcje	55 000,00	50 000,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	452 274,49	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	2 110 472,83
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	2 110 472,83
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	254 927,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	254 927,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	**3 171 971,93**	**1 145 821,25**
I. Zapasy	7 500,00	456 878,05
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	310 539,59
5. Zaliczki na dostawy	7 500,00	146 341,46
II. Należności krótkoterminowe	952 854,19	394 384,37
1. Należności od jednostek powiązanych	942 055,31	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	844 283,00	0,00
- do 12 miesięcy	844 283,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	97 772,31	0,00

2. Należności od pozostałych jednostek	10 798,88	394 384,37
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	385,62	16 669,66
- do 12 miesięcy	385,62	16 669,66
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	202,24	0,00
c) inne	10 211,02	377 714,71
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 201 781,40	178 496,54
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 201 781,40	178 496,54
a) w jednostkach powiązanych	2 193 558,91	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	2 193 558,91	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 222,49	178 496,54
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 222,49	178 496,54
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 836,34	116 062,29
AKTYWA RAZEM	4 995 234,02	7 016 425,92

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Główna Księgowa
Joanna Adamczuk

Data podpisania: 8 czerwca 2015

Zarząd.

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Mastal

PASYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	277 088,68	783 272,36
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	273 000,00	273 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	857 275,47	857 275,47
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	895 000,00	895 000,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(1 835 044,39)	(31 280,77)
VIII. Zysk (strata) netto	86 857,60	(1 210 822,34)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	4 718 145,34	6 233 253,56
I. Rezerwy na zobowiązania	82 119,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	82 119,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	3 868 573,81	6 151 894,39
1. Wobec jednostek powiązanych	3 687 612,45	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	180 961,36	6 151 894,39
a) kredyty i pożyczki	0,00	6 151 894,39
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	180 961,36	0,00
d) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	767 452,53	81 359,17
1. Wobec jednostek powiązanych	22 349,30	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 549,30	0,00
- do 12 miesięcy	5 549,30	0,00
powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	16 800,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	745 103,23	81 359,17
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	248 566,39	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	24 273,34	6 157,17
- do 12 miesięcy	24 273,34	6 157,17
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	468 971,38	1 692,00
h) z tytułu wynagrodzeń	3 292,12	0,00
i) inne	0,00	73 510,00
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	4 995 234,02	7 016 525,92

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data podpisania: 8 czerwca 20[illegible]5

12 Finanse Sp. z o.o.
Główna Księgowa
Joanna Adamczuk

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	1 354 121,77	342 840,80
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 367 711,88	329 250,69
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie wart.dodatnia zmniejszenie-wart. ujemna)	(13 590,11)	13 590,11
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	1 280 807,11	574 369,94
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Amortyzacja	457 316,69	307 247,87
II. Zużycie materiałów i energii	29 734,63	43 419,10
III. Usługi obce	98 763,36	145 472,60
IV Podatki i opłaty, w tym:	4 605,96	12 690,32
podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	512 155,92	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	110 111,79	0,00
VII Pozostałe koszty rodzajowe	68 118,76	65 540,05
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	73 314,66	(231 529,14)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	109 290,73	8 611,75
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	39 606,75	5 333,18
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	69 683,98	3 278,57
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2 202,92	116 150,83
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	2 202,92	116 150,83
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	180 402,47	(339 068,22)
G PRZYCHODY FINANSOWE	207 637,02	423 721,57
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	97 772,31	0,00
- od jednostek powiązanych	97 772,31	0,00
II. Odsetki, w tym:	109 864,71	423 721,57
- od jednostek powiązanych	107 752,57	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	473 989,89	1 566 613,49
I. Odsetki, w tym:	473 989,89	53 863,49
- dla jednostek powiązanych	454 643,56	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	12 750,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	1 500 000,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(85 950,40)	(1 481 960,14)
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zysk nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I±M)	(85 950,40)	(1 481 960,14)
L. PODATEK DOCHODOWY	(172 808,00)	(271 137,80)
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K±L-M)	86 857,60	(1 210 822,34)

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: Zarząd

Główna Księg[illegible]

Data podpisania sprawozdania: [illegible]

PREZES ZARZĄDU Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu Marcin Miszal

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za okres objęty sprawozdaniem nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Zarząd Spółki nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

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

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

2014

(w złotych)	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość początkowa					
Saldo otwarcia	0,00	0,00	1 710 000,00	0,00	1 710 000,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	1 710 000,00	0,00	1 710 000 ,00
sprzedaż	0,00	0,00	1 710 000,00	0,00	1 710 000,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Umorzenie					
Saldo otwarcia	0,00	0,00	239 499,99	0,00	239 499,99
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	228 000,00	0,00	228 000,00
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	228 000,00	0,00	228 000,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	467 499,99	0,00	467 499,99
sprzedaż	0,00	0,00	467 499,99	0,00	467 499,99
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
Saldo otwarcia	0,00	0,00	1 470 500,01	0,00	1 470 500,01
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

W okresie sprawozdawczym spółka sprzedała oprogramowanie komputerowe.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

2014

(w złotych)	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynieryjne	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość początkowa						
Saldo otwarcia	596 000,00	1 662 371,24	0,00	48 443,85	4 010,88	2 310 825,97
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	1 245 937,56	0,00	1 245 937,56
Nabycie	0,00	0,00	0,00	1 245 937,56	0,00	1 245 937,56
Zmniejszenia, w tym:	596 000,00	1 662 371,24	0,00	48 443,85	4 010,88	2 310 825,97
sprzedaż	596 000,00	1 662 371,24	0,00	48 443,85	4 010,88	2 310 825,97
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	1 245 937,56	0,00	1 245 937,56
Umorzenie						
Saldo otwarcia	0,00	52 338,86	0,00	4 844,68	4 010,88	71 194,14
Zwiększenia, w tym:	0,00	37 980,53	0,00	191 336,16	0,00	229 316,69
Amortyzacja	0,00	37 980,53	0,00	191 336,16	0,00	229 316,69
Zmniejszenia, w tym:	0,00	190 319,39	0,00	11 303,60	4 010,88	115 633,87
sprzedaż	0,00	190 319,39	0,00	11 303,60	4 010,88	115 633,87
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	84 876,96	0,00	184 876,96
Wartość netto						
Saldo otwarcia	0,00	1 690 032,38	0,00	43 599,45	0,00	2 229 631,83
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	1 061 060,60	0,00	1 061 060,60

W okresie sprawozdawczym jednostka nabyła samochody osobowe na podstawie umów leasingu oraz z własnych środków. Wartość poszczególnych kwot finansowania przedstawiała się następująco:

rodzaj finansowania ŚT	wart. brutto	umorzenie	wart. netto
leasing			
samochód osobowy	869 977,56	115 997,04	753 980,52
środki własne			
samochód osobowy	375 960,00	68 879,92	307 080,08
razem	1 245 937,56	184 876,96	1 061 060,60

7. INWESTYCJE

Inwestycje długoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2014 roku spółka posiadała udziały w spółce i2 Development Sp. z o.o. w wysokości 5 000,00 zł oraz akcje w spółce i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A. w wysokości 50 089,00 zł. Spółka i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A. posiada udziały w następujących spółkach:
i2 Finanse sp. z o.o. 100%,
i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A. 99,99%,
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. Komandytowa 99,99%,
i2 Development Sp. z o.o. M2 Sp. Komandytowa 99,99%,
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. Komandytowa 99,99%,
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. Komandytowa 99,99%,
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp. Komandytowa 99,99%,
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp. Komandytowa 99,99%,
i2 Development Sp. z o.o. Otawska 12 Sp. Komandytowa 99,99%,
i2 Development Sp. z o.o. Żoliborz 71 Sp. Komandytowa 99,99%,
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp. Komandytowa 99,99%,
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp. Komandytowa 99,99%,
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. Komandytowa 99,99%.
i2 Grupa wraz ze spółkami zależnymi tworzy grupę spółek, którą wniesiono aportem do i2 Development w maju 2015 roku.

Spółka udzieliła pożyczek długoterminowych spółce i2 Finanse Sp. z o.o. Saldo pożyczek wraz z odsetkami na dzień 31 grudnia 2014 wynosiło 452 234,49 złotych.

Inwestycje krótkoterminowe

Spółka udzieliła pożyczkę krótkoterminowej spółce i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Spółka Komandytowa. Saldo pożyczki, wraz z odsetkami na dzień 31 grudnia 2014 wynosiło 2 193 558,91 złotych.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Wykaz istotnych pozycji rozliczeń międzyokresowych czynnych

Tytuł	31.12.2013	31.12.2014
Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	16 062,25	9 856,34
Polisy ubezpieczeniowe	15 590,71	9 856,17
Podatek VAT do rozliczenia w przyszłych okresach	471,54	
Usługi telekomunikacyjne		0,17

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 273 000 złotych i był podzielony na 2 730 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy.

W trakcie okresu sprawozdawczego kapitał zakładowy kształtował się następująco:

	01.01.2014	31.12.2014
1. Wysokość kapitału podstawowego	273 000,00	273 000,00
2. Struktura udziałów, w tym:		
Marcin Miszal	123 500,00	123 500,00
Acorn Investments Limited	13 000,00	13 000,00
Gotteco Investments Ltd	136 500,00	136 500,00

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

20. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

21. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W okresie sprawozdawczym Spółka świadczyła usługi administracyjno-biurowe i doradcze dla spółek grupy. Świadczyła także usługi najmu dla spółek z grupy i obcych podmiotów. Sprzedaż usług do poszczególnych podmiotów powiązanych przedstawiała się następująco

nazwa spółki	Wartość przychodów za okres 01.01.-31.12.2014
i2 Development Sp. z o.o.	396 000,00 zł
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A	605 600,00 zł
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	120 000,00 zł
i2 Development S.A.	54 000,00 zł
i2 Finanse sp. z o.o.	8 000,00 zł
Podmioty niepowiązane	32 911,88 zł
Razem sprzedaż krajowa	1 216 511,88 zł
Acico Investments Limited Cypr	151 200,00 zł
Razem sprzedaż poza granicę kraju	151 200,00 zł

22. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W okresie sprawozdawczym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły.

23. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju działalności W kolejnym roku obrotowym w związku ze zmianami w strukturze grupy i2 Development planowane jest przeniesienie części wykonywanych usług do spółki dominującej i2 Development S.A.

24. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	31.12.2014 zł
strata brutto	85 950,40
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów, w tym	269 369,04
koszty trwale niepodatkowe (odsetki budżetowe, ubezpieczenie samochodu, amortyzacja, odsetki od leasingu)	259 819 ,77
koszty przejściowo niepodatkowe (niezapłacone faktury, wynagrodzenie wypłacone w 2015)	9 549,27
koszty tylko podatkowe (raty leasingowe zapłacone odsetki od pożyczek za lata ubiegłe)	1 048 779,79
przychody przejściowo nie podlegające opodatkowaniu (odsetki od pożyczek naliczone)	107 752,57
Przychody nieopodatkowane (dywidendy należne)	97 772,31
Strata podatkowa	- 1 070 886,03
podatek dochodowy bieżący	0,00
podatek dochodowy odroczony	-172 808,00
zysk netto	86 857,60

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Na dzień bilansowy Spółka posiadała kapitał zapasowy w kwocie 857.275,47 złotych powstały z zysku za rok 2012 oraz kapitał rezerwowy w kwocie 895,000,00 złotych. W pozycji strata z lat ubiegłych wykazano stratę za rok 2011 w wysokości 31.280,77 złotych, stratę za 2013 w kwocie 1.210.822,34 złotych, błąd lat ubiegłych – korekta naliczenia odsetek od pożyczek za lata 2011-2013 w wysokości 590.700,28 złotych oraz korekta naliczenia podatku od osób prawnych za 2011 rok w kwocie 2.241,00 złotych. Łączna wartość strat z lat ubiegłych wynosi 1.835.044,39 złotych.

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Zysk netto za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. wyniósł 86 857,60 zł. Zarząd proponuje przekazanie zysku na pokrycie strat z lat ubiegłych.

12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka posiadała zobowiązania z tytułu pożyczek długoterminowych udzielonych przez Acico Investments Limited. Saldo pożyczek na dzień 31 grudnia 2014 wynosiło 3.687.612,45 złotych.

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu pożyczek krótkoterminowych.

14. REZERWY I DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

W okresie sprawozdawczym jednostka utworzyła aktywo i rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z różnicy ujęcia księgowego i podatkowego umów leasingu oraz odsetek naliczonych od udzielonych pożyczek, aktywo utworzono na podstawie kosztów memoriałowo zarachowanych do okresu sprawozdawczego, a zaliczonych do podatkowych kosztów uzyskania przychodu w roku 2015 (niewypłacone wynagrodzenia, niezapłacone faktury i ZUS).

15. LEASING

Składniki aktywów używane na podstawie umów leasingu ujęte zostały jako składniki majątku trwałego. Szczegółowe informacje zawierają noty 5 i 6. Zobowiązania z tytułu leasingu wykazano w pozycjach inne zobowiązania finansowe – odpowiednio długo- i krótkoterminowe.

16. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W okresie sprawozdawczym nie tworzono odpisów na należności.

17. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W okresie sprawozdawczym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

18. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

W okresie sprawozdawczym zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki nie wystąpiły.

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

Grupa zatrudnionych	Rok 2014
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	12,2
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	-
Zatrudnienie razem	**12,2**

Na dzień 31 grudnia 2014 Spółka zatrudniała 14 osób na umowę o pracę.

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

Wynagrodzenia	Rok 2014
Zarząd Spółki	7 200,00
Wynagrodzenia razem	**7 200,00**

27. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów.

28. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

30. ODSTĄPIENIE OD SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2014 – korzysta ze zwolnienia na podstawie art.56 ust.1 Ustawy o Rachunkowości.

31. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 14 kwietnia 2015 Acico Investments Limited sprzedało jeden udział w i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości 100 zł spólce Galtoco Investments Limited.
W dniu 17 kwietnia 2015 Galtoco Investments Limited wniosło aportem swoje udziały w i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości 136.600,00 zł do spółki i2 Development S.A.
W dniu 20 kwietnia 2015 Acico Investments Limited wniosło aportem swoje udziały w i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości 12.900,00 zl do spółki i2 Development S.A.

W dniu 20 kwietnia 2015 Marcin Misztal wniósł aportem swoje udziały w i2 Grupa Sp. z o.o. o wartości 123.500,00 zł do spółki i2 Development S.A.
W dniu 20 kwietnia 2015 roku i2 Development S.A. stała się udziałowcem 100 udziałów w i2 Grupa Sp. z o.o.
Pierwszy etap transakcji został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 maja 2015, drugi w dniu 13 maja 2015.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o
Główna Księgowa
Joanna Adamczuk

Data podpisania: 8 czerwca 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego,*
2. *Bilansu,*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym,*
4. *Dodatkowych informacji i objaśnień.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 7

1. BILANS 7
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA PORÓWNAWCZA) 10

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 11

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGLYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 11
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPILY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 11
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 11
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY 11
5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 11
6. RZECZOWE AKTYWA TRWALE 11
7. INWESTYCJE 12
8 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 13
9. KAPITAŁY 13
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 13
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 13
12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE 13
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 14
14. REZERWY I DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE 14
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 14
16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 14
17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 14
18. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 14
19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 14
20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 15
21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 15
22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIALALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 15
23. PODATEK DOCHODOWY 15
24. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIALEM NA GRUPY ZAWODOWE .16

25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 16
26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 16
27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 16
28. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 16
29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 17

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 15 marca 2011 roku jako i2 Development 1 Sp. z o.o.

W dniu 19 stycznia 2012 na mocy aktu notarialnego spółka zmieniła nazwę na i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością..

Spółka wpisana została do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000381624. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021492194.
Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8.
Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer 8971772206.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

W okresie sprawozdawczym w skład Zarządu wchodzili:
Pan Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu
Pan Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu
Pan Janusz Paluch – Wiceprezes Zarządu
Pani Małgorzata Kowalska - Wiceprezes Zarządu
Pani Lucyna Wójcik - Wiceprezes Zarządu

Pani Lucyna Wójcik była Wiceprezesem Zarządu do 16 października 2014.

Przedmiot działalności spółki:

- Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (70.10.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z)
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
- Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek (77.11.Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (64.92.Z)
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (70.22.Z)
- Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (77.12 Z)

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2014. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Budynki	40 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Samochody	5 lat
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 1.000 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.10. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.11. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających

korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

2.12. Pożyczki otrzymane

Pożyczki otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niz 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.13. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego.

2.14. Podatek odroczony

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane jest w bilansie dopiero wtedy, gdy istnieje znaczne prawdopodobieństwo, że jednostka osiągnie w kolejnych okresach sprawozdawczych dochody podatkowe w wysokości umożliwiającej potrącenie od nich ujemnych różnic przejściowych a następnie ewentualnych strat podatkowych.

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

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

2.15. Uznawanie przychodów

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

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedazy, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: Zarząd:

Data podpisania: 30 czerwca 2015

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Jolanta Bocheńska

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
A. AKTYWA TRWAŁE	**222 744,90**	**343 542,76**
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	**187 325,74**	**338 237,54**
1. Środki trwałe	187 325,74	338 237,54
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	5 592,80	4 709,10
d) środki transportu	181 732,94	333 528,44
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	**0,00**	**0,00**
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	**13 806,16**	**5 305,22**
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	13 806,16	5 305,22
a) w jednostkach powiązanych	13 806,16	0,00
- udziały lub akcje	2 550,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	11 256,16	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	5 305,22
- udziały lub akcje	0,00	5 305,22
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**21 613,00**	**0,00**
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 613,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	**378 677,04**	**217 318,96**
I. Zapasy	**0,00**	**0,00**
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	**370 496,83**	**107 921,56**
1. Należności od jednostek powiązanych	95 728,11	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	81 334,30	0,00
- do 12 miesięcy	81 334,30	0,00

- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	14 393,81	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	224 958,71	137 921,56
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	169 917,69	94 637,76
- do 12 miesięcy	169 917,69	94 637,76
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	97 025,24	1 338,00
c) inne	7 825,79	1 945,80
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	**1 706,80**	**69 661,67**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 706,80	69 661,67
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	10 756,16
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	10 756,16
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 706,80	58 905,51
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 706,80	0,00
- inne środki pieniężne	0,00	58 905,51
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 473,41	39 735,73
AKTYWA RAZEM :	**691 421,94**	**560 861,72**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 30 czerwca 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Mroz...

PASYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**35 933,93**	**112 217,42**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00	0,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	283 125,24	9 445,41
VIII. Zysk (strata) netto	(252 191,31)	97 772,01
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**565 488,01**	**448 644,30**
I. Rezerwy na zobowiązania	95,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	95,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	247 935,65	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	247 935,65	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	317 457,36	448 644,30
1. Wobec jednostek powiązanych	152 913,31	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	45 521,00	0,00
- do 12 miesięcy	45 521,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	107 392,31	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	164 544,05	448 644,30
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	42 755,00	159 274,50
- do 12 miesięcy	42 755,00	159 274,50
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	17 856,59	59 836,34
h) z tytułu wynagrodzeń	31 995,96	57 026,73
i) inne	71 936,50	172 506,33
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM :	601 421,94	560 861,72

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: Zarząd:

Data podpisania: 30 czerwca 2015

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes
Marcin M...

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	1 211 311,64	913 789,56
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 220 098,59	900 504,35
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	(8 786,95)	13 285,21
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	2 001 469,89	1 393 512,37
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Amortyzacja	81 739,43	28 241,72
II. Zużycie materiałów i energii	34 474,46	22 684,76
III. Usługi obce	735 105,25	612 549,47
IV Podatki i opłaty, w tym.	5 281,56	4 167,50
podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	849 126,89	665 630,94
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	45 913,14	37 423,53
VII Pozostałe koszty rodzajowe	249 829,16	22 814,45
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(790 158,25)	(479 722,81)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	550 743,26	526 630,45
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	550 743,26	526 630,45
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	46 309,69	59,68
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	41 463,40	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	4 846,29	59,68
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	(285 724,68)	46 897,96
G PRZYCHODY FINANSOWE	19 349,64	110 876,35
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	15 222,01	96 951,04
- od jednostek powiązanych	15 222,01	0,00
II. Odsetki, w tym:	4 127,63	13 925,31
- od jednostek powiązanych	3 426,03	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	7 334,27	62 435,00
I. Odsetki, w tym:	7 334,27	12 225,83
- dla jednostek powiązanych	6 352,09	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	209,17
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(273 709,31)	145 339,31
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L+M)	(273 709,31)	145 339,31
L. PODATEK DOCHODOWY	(21 518,00)	47 567,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	(252 191,31)	97 772,31

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych.

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Niszczał

Data podpisania: 30 czerwca 2015

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

W bieżącym roku obrotowym Spółka przeprowadziła korektę błędu w związku z błędnym ujęciem dywidend z roku 2013 w wysokości 283 125,24 zł.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za okres objęty sprawozdaniem nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Zarząd Spółki nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

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

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

2014

(w złotych)	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynieryjne	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość początkowa						
Saldo otwarcia	0,00	0,00	6 976,43	359 512,20	0,00	366 488,63
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	15 268,66	0,00	15 268,66
Nabycie	0,00	0,00	32 225,62	15 268,66	0,00	47 494,28
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	32 225,62	140 000,00	0,00	172 225,62
sprzedaż	0,00	0,00	00,00	140 000,00	0,00	140 000,00

Saldo zamknięcia	0,00	0,00	39 202,05	234 780,86	0,00	273 982,91
Umorzenie						
Saldo otwarcia	0,00	0,00	2 267,33	25 983,76	0,00	28 251,09
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja	0,00	0,00	31 341,92	27 064,16	0,00	58 406,08
Zmniejszenia, w tym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	33 609,25	53 047,92	0,00	86 657,17
Wartość netto						
Saldo otwarcia	0,00	0,00	4 709,10	333 528,44	0,00	338 237,54
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	5 592,80	181 732,94	0,00	187 325,74

W okresie sprawozdawczym jednostka posiada zestawy komputerowe i 2 samochody osobowe.

7. INWESTYCJE

Inwestycje długoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2014 roku spółka posiadała udziały w następujących spółkach:
i2 Development Sp. z o.o. Sp. Komandytowa 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. Komandytowa 0,01%.
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp. Komandytowa 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. Komandytowa 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. Komandytowa 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp. Komandytowa 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. Komandytowa 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A. 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. Dubois Sp. Komandytowa 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak Sp. Komandytowa 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A. 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp. Komandytowa 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp. Komandytowa 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 Sp. Komandytowa 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp. Komandytowa 0,01%,
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp. Komandytowa 0,01%,

Spółka i2 Development sp. z o.o pełni w tych spółkach rolę komplementariusza.

Spółka udzieliła pożyczek długoterminowych spółce i2 Finanse Sp. z o.o. Saldo pożyczek wraz z odsetkami na dzień 31 grudnia 2014 wynosiło 11 256,16 złotych.

Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w spółce poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych nie występują inwestycje krótkoterminowe.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Wykaz istotnych pozycji rozliczeń międzyokresowych czynnych

Tytuł	31.12.2013	31.12.2014
Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	39 735,73	6 473,41
Polisy ubezpieczeniowe	13 285,21	6 122,99
Podatek vat do rozliczenia w przyszłym okresie	26 450,52	-
Usługi dotyczące roku następnego	-	350,42

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 5 000 złotych i był podzielony na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy.
Na dzień bilansowy właścicielem Spółki była spółka i2 Grupa sp. z o.o.

W dniu 17.01.2014 Pan Andrzej Kowalski, spółka Galtoco Ltd i Pani Małgorzata Kowalska na mocy umowy sprzedaży sprzedali swoje udziały w spółce i2 Development Sp. z o.o. do spółki i2 Grupy sp. z o.o.

W trakcie okresu sprawozdawczego kapitał zakładowy kształtował się następująco

	01.01.2014	17.01.2014	31.12.2014
1. Wysokość kapitału podstawowego	5 000,00	5 000,00	5 000,00
2. Struktura wkładów, w tym:			
Andrzej Kowalski	3 950,00	-	-
Galtoco Ltd.	1 000,00	-	-
Małgorzata Kowalska	50,00	-	-
i2 Grupa sp. z o.o.	00,00	5 000,00	5 000,00

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Na dzień bilansowy Spółka nie posiada innych kapitałów niż kapitał podstawowy

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Strata za rok obrotowy od 01 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 r. wyniosła 252 191,31 zł

Zarząd spółki proponuje pokrycie straty z zysków lat przyszłych.

12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek długoterminowych zaciągniętych od jednostek powiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek długoterminowych na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

i2 Finanse Sp. z o.o.	247 935,65
razem powiązane	247 935,65

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek krótkoterminowych zaciągniętych od jednostek powiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek krótkoterminowych na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

i2 Finanse Sp. z o.o.	116,44
razem powiązane	116,44

14. REZERWY I DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

W okresie sprawozdawczym jednostka utworzyła aktywo i rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z odsetek naliczonych od udzielonych pożyczek, aktywo utworzono na podstawie straty podatkowej za 2014 oraz naliczonych odsetek od zobowiązań.

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W okresie sprawozdawczym nie tworzono odpisów na należności.

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W okresie sprawozdawczym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

W okresie sprawozdawczym zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki nie wystąpiły.

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

W roku obrotowym Spółka udzieliła poręczeń kredytów następującym podmiotom:

- i2 Development Sp. z o.o. Dubois sp. k.
- i2 Development Sp. z o.o. M3 sp. k.
- i2 Development Sp. z o.o. M5 sp. k.
- i2 Development Sp. z o.o. Pobożnego 11-13 sp. k.
- i2 Development Sp. z o.o. Zodiak sp. k.

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W okresie sprawozdawczym Spółka świadczyła usługi obsługi sprzedaży dla spółek grupy i z poza grupy. Świadczyła także usługi najmu dla spółek z poza grupy. Sprzedaż usług do poszczególnych podmiotów powiązanych przedstawiała się następująco.

nazwa spółki	Wartość przychodów za okres 01.01.-31.12.2014
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k	58 107,89 zł
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp. k.	111 742,58 zł
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp. k	79 108,49 zł
i2 Development Sp. z o.o. M2 sp. k	23 443,30 zł
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp. k	49 854,78zł
Podmioty powiązane	322 257,04 zł

21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W okresie sprawozdawczym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły.

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

23. PODATEK DOCHODOWY

Naliczenia podatku są dokonane na podstawie przychodów i kosztów spółki i2 Development sp. z o.o. jak również wyników podatkowych spółek w których spółka i2 Development sp. z o.o. posiada swoje udziały w zyskach.

Uzgodnienia straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	31.12.2014 zł
strata brutto	-273 709,31
zysk podatkowy wynikający z udziałów w spółkach	154 426,82
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów, w tym	120 719,32
koszty trwale niepodatkowe (odsetki budżetowe, ubezpieczenie samochodu, amortyzacja)	60149,29
koszty przejściowo niepodatkowe (niezapłacone faktury, wynagrodzenie wypłacone w 2015)	60 570,03
koszty tylko podatkowe wynagrodzenia za 2013 wypłacone w 2014)	76 741,24
przychody przejściowo nie podlegające opodatkowaniu (odsetki od pożyczek należne)	500,00
Przychody nieopodatkowane (dywidendy należne)	14 850,32
Strata podatkowa	90 754,73
podatek dochodowy bieżący	0,00
podatek dochodowy odroczony	-21 518
strata netto	-252 191,31

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

Grupa zatrudnionych	Rok 2014
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	2,25
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	-
Zatrudnienie razem	2,25

Na dzień 31 grudnia 2014 Spółka zatrudniała 1 osobę na umowę o pracę.

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

Wynagrodzenia	Rok 2014
Zarząd Spółki	554 276,37
Wynagrodzenia razem	554 276,37

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów.

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 14 stycznia 2015 odwołano z funkcji Wiceprezesa zarządu Pana Janusza Paluch i Panią Małgorzatę Kowalską.
W dniu 03 lutego 2015 na mocy umowy przeniesienia (sprzedaży) ogółu praw i obowiązków z tyt. uczestniczenia w spółach :

- i2 Development sp. z o.o. Dubois sp. k.
- i2 Development sp. z o.o. Zodiak sp. k.
- i2 Development sp. z o.o. sp. k.

Spółka i2 Development sp. z o.o. sprzedała swoje udziały do spółki WRE Projekt sp. z o.o.
Od tego dnia spółka i2 Development sp. z o.o. przestała być komplementariuszem tych spółek.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 30 czerwca 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k. za okres 01.01.2014- 31.12.2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KSIĘCIA WITOLDA SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Za okres od 01 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego*
2. *Bilansu*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym*
4. *Dodatkowe informacje i objaśnienia.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 8

1. BILANS 8
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA PORÓWNAWCZA) 11

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 12

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 12
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 12
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 12
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY 12
5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 12
6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 12
7. INWESTYCJE 13
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 13
9. KAPITAŁY 13
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 14
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 14
12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE 14
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 15
14. REZERWY 15
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 15
16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 15
17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 15
18. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 15
19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 15
20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 15
21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 16
22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 16
23. PODATEK DOCHODOWY 16

24. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE 16
W ROKU OBROTOWYM SPÓŁKA NIE ZATRUDNIAŁA PRACOWNIKÓW 16
25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 16
26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 17
27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 17
28. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 17
29 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 17

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M2 spółka komandytowa („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 26 marca 2013 roku.

Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000464220. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022152017. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971789922.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowej z udziałem wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza.

W dniu 14 maja 2015 na mocy Aktu Notarialnego spółka zmieniła nazwę na i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Księcia Witolda spółka komandytowa. Nazwa ta w dniu 11.06.2015 została zarejestrowana przez Krajowy Rejestr Sądowy.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiot działalności spółki:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z)
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z)
- Hotele i podobne obiekty zakwaterowania (55.10.Z)
- Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania (55.20.Z)
- Pozostałe pośrednictwo pieniężne (64.19.Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (64.92.Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (64.99.Z)

W roku obrotowym spółka zakończyła budowę domów jednorodzinnych na Oporowie - Leszczynowa zlokalizowanych przy ul. Leszczynowej we Wrocławiu.

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 01 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2014 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 1 000 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego

Za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się dzień, w którym deweloper rozpoczął aktywne, udokumentowane działania mające na celu realizację przedsięwzięcia.

W spółce za dzień rozpoczęcia uznaje się rozpoczęcie przygotowania projektu wstępnego, przygotowawczego , koncepcyjnego , budowlanego, wystąpienie o pozwolenie na budowę.

W trakcie przedsięwzięcia deweloperskiego spółka występuję jako inwestor – zleca wykonawcy budowę nowego budynku oraz przynależnych obiektów infrastruktury.

Do dnia rozpoczęcia działalności przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez spółkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie postawiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego jest wykazywany na koncie „Towary" w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia cena ta jest powiększana o koszty z dostosowaniem gruntu do zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak:

- koszty odrolnienia,
- rekultywacji terenu,

- karczowania,
- rozbiórki zbędnych zabudowań,
- uzbrojeń terenu.

W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar produkcji w toku.

Spółka finansuje przedsięwzięcie deweloperskie przede wszystkim kredytem bankowym. Koszty tego finansowania przez cały okres budowy zwiększają koszty przedsięwzięcia deweloperskiego.

Koszty niezbędne do prowadzania działalności gospodarczej, obciążają bezpośrednio wynik finansowy okresu ich poniesienia. Do tych kosztów zalicza się przede wszystkim:

- Koszty wynagrodzenia komplementariusza ,
- Koszty rejestracji i obsługi prawnej jednostki
- Koszty obsługi finansowo-księgowej jednostki,
- Koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych oraz biurowych
- Koszty informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży w tym prowizje sprzedawców i pośredników,
- Podatek od nieruchomości,

2.10. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.11. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.12. Rezerwy na zobowiązania

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

2.13. Pożyczki i kredyty otrzymane

Pożyczki i kredyty otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Zobowiązania,

których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

Odsetki od kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego zwiększają koszty budowy tego przedsięwzięcia.

Odsetki od pożyczek są ujmowane w kosztach roku którego dotyczą.

2.14. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego.

2.15. Uznawanie przychodów

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

Za moment przychodu spółka uznaje dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości lub jej części.

Zaliczki otrzymane od nabywców lokali w trakcie budowy ujmowane są jako „zaliczki otrzymane na dostawy".

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 30 czerwca 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
A. AKTYWA TRWAŁE	1 545 570,42	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
1. Środki trwałe	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	1 545 570,42	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	1 545 570,42	0,00
a) w jednostkach powiązanych	1 545 570,42	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	1 545 570,42	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	12 007,71	6 710 578,61
I. Zapasy	0,00	5 040 521,31
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	3 952 187,98
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	1 080 000,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	8 333,33
II. Należności krótkoterminowe	11 195,72	135 364,00
1. Należności od jednostek powiązanych	91,48	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00

b) inne	91,48	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	11 134,24	135 364,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	160,52	1 230,00
- do 12 mies.	1 160,52	1 230,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 579,00	133 514,00
c) inne	4 394,72	700,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	811,99	1 430 811,08
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	811,99	1 430 811,08
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	811,99	1 430 811,08
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	811,99	1 430 507,40
- inne środki pieniężne	0,00	303,68
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	103 882,22
AKTYWA RAZEM	**1 557 578,13**	**6 710 578,61**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data podpisania: 30 czerwca 2015

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Miszczak

PASYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 494 331,13	(55 117,77)
I. Kapitał (fundusz) zakładowy	14 850,00	14 950,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	100,00	0,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(114 254,07)	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	1 593 635,20	(70 067,77)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	63 247,00	6 765 696,38
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	50 826,71	5 551 647,88
1. Wobec jednostek powiązanych	50 826,71	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	5 551 647,88
a) kredyty i pożyczki	0,00	5 551 647,88
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	12 420,29	1 214 048,50
1. Wobec jednostek powiązanych	2 659,15	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 059,48	0,00
- do 12 miesięcy	2 059,48	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	599,67	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	9 761,14	1 214 048,50
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	8 876,95	728 297,32
- do 12 miesięcy	8 876,95	728 297,32
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	485 185,18
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00	566,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	884,19	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	1 557 578,13	6 710 578,61

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: Zarząd:

Data podpisania: 30 czerwca 2015

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	01.01.2014-31.12.2014	28.05.2013-31.12.2013
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	3 187 192,49	3 955 062,49
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 140 254,98	2 000,00
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	(3 953 062,49)	3 953 062,49
III. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	1 561 170,05	4 025 829,39
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	1 294 288,02	3 415,87
III. Usługi obce	256 397,58	4 011 534,31
IV Podatki i opłaty, w tym:	10 484,45	4 365,95
podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00
VII Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	6 513,24
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	1 626 022,44	(70 766,90)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	27 779,01	0,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	27 779,01	0,00
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	1,42	1,03
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1,42	1,03
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (D+G-H)	1 653 800,03	(70 767,93)
G PRZYCHODY FINANSOWE	71 508,99	1 601,75
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	71 508,99	1 601,75
- od jednostek powiązanych	35 570,42	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	131 673,82	901,59
I. Odsetki, w tym:	131 673,82	0,18
- dla jednostek powiązanych	131 350,19	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	901,4
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	1 593 635,20	(70 067,77)
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I±M)	1 593 635,20	(70 067,77)
L. PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	1 593 635,20	(70 067,77)

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Jodnna Bocheńska

Data podpisania: 30 czerwca 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Miszta

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

W bieżącym roku obrotowym Spółka przeprowadziła korektę błędu w związku z błędnym ujęciem odsetek od pożyczki z roku 2013 w wysokości 44 186,30 złotych

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd komplementariusza nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

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

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada rzeczowy aktywów trwałych.

7. INWESTYCJE

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w spółce występują pożyczki udzielone do innych podmiotów grupy. Saldo pożyczek długoterminowych udzielonych jednostkom powiązanym na dzień kończący rok obrotowy jest następujące:

i2 Finanse Sp. z o.o.	1 545 570,42
razem powiązane	1 545 570,42

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w spółce nie występują inwestycje krótkoterminowe poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Wykaz istotnych pozycji rozliczeń międzyokresowych czynnych

Tytuł	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	103 882,22	-
w tym:		
polisy ubezpieczeniowe	874,51	-
koszty finansowe, prowizje, odsetki, ubezpieczenia	102 649,23	-
pod. VAT do rozliczenia w przyszłym okresie	358,48	-

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 14 850,00 złotych.

Na dzień bilansowy właścicielem Spółki było:
i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A udziały o wartości 14 850,00 złotych

W okresie od 26 marca 2013 do 20 października 2013 komandytariuszami spółki byli spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska S.K.A. oraz spółka Mizo Inwestment Sp. z o.o.
W dniu 21 października 2013 na mocy Aktu Notarialnego do spółki przystąpił nowy komandytariusz spółka i2 Development sp. z o.o. P2 SKA.
W dniu 20 grudnia 2013 spółka Mizo Inwestment Sp. z o.o. na mocy umowy przeniesienia (sprzedaży) ogółu praw i obowiązków spólki sprzedała swoje udziały w spółce do spólki i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A
W dniu 27 grudnia 2013 spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska S.K.A. na mocy umowy przeniesienia (sprzedaży) ogółu praw i obowiązków spólki sprzedała swoje udziały w spółce do spółki i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A
Od tego dnia jedynym komandytariuszem spółki jest i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A.

Kapitał zakładowy kształtował się następująco

	26.03.2013	21.10.2013	20.12.2013	27.12.2013	01.01.2014	31.12.2014
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 900,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00
2. Struktura wkładów, w tym:						
i2 Development sp. z o.o. Oławska sp. k.	4 950,00	4 950,00	4 950,00			
Mizo Investment Sp. z o.o.	4 950,00	4 950,00	0,00			
i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.		4 950,00	9 900,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00

W okresie od 01 stycznia 2014 do 31grudnia 2014 kapitał zakładowy nie uległ zmianie

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Kapitał zapasowy spółki na dzień 31 grudnia 2014 to udział komplementariusza i2 Development Sp. z o.o. o wartości 100,00 złotych

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Zysk za rok obrotowy od 01 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 r. wyniósł 1 593 635,20 zł. Zarząd komplementariusza proponuje przeznaczyć zysk na pokrycie straty lat ubiegłych w kwocie 114 254,07 zł oraz na wypłatę dywidendy w kwocie 1 479 381,13 zł

12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek długoterminowych zaciągniętych od jednostek powiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek długoterminowych na dzień kończący rok obrotowy jest następujące

i2 Finanse Sp. z o.o.		50 826,71
razem powiązane		50 826,71

W sierpniu 2014 spółka spłaciła kredyt bankowy z dnia 13 września 2013 udzielonego przez Getin Noble Bank S.A. na finansowanie budowy domów jednorodzinnych na Oporowie we Wrocławiu - Leszczynowa

13. POZYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pozyczek krótkoterminowych zaciągnietych od jednostek powiązanych. Saldo zaciągniętych pozyczek krotkoterminowych na dzień kończący rok obrotowy jest następujące:

i2 Finanse Sp. z o.o.	599,67
razem powiązane	599,67

14. REZERWY

W roku obrotowym jednostka nie tworzyła rezerw na świadczenia emerytalne ani innych rezerw na koszty.

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W roku obrotowym nie tworzono odpisów na należności.

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółki

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W roku obrotowym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W roku obrotowym całość obrotów ze sprzedaży dotyczyła działalności deweloperskiej.
Spółka w roku obrotowym zakończyła budowę domów jednorodzinnych na Oporowie we Wrocławiu – Leszczynowa.
Wartość sprzedaży z zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego w roku obrotowym wyniosła 7 140 254,98 zł

21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

23. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku/-straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco

	31.12.2014 zł
strata/zysk brutto	1 593 635,20
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 749,98
koszty trwale niepodatkowe (odsetki budżetowe)	323,60
koszty przejściowo niepodatkowe (odsetki od pożyczek)	1 426,38
koszty tylko podatkowe	
Przychody przejściowo niepodatkowe (odsetki od pożyczek)	35 570,42
dochód do opodatkowania	559 814,76
straty z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	1 559 814,76

Spółka nie jest płatnikiem podatku dochodowego, w roli podatnika występują wspólnicy spółki proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

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

W roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników

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

W spółce komandytowej nie istnieje Zarząd oraz Rada Nadzorcza. Kierownikiem jednostki jest Zarząd komplementariusza tj. spółki i2 Development sp. z o.o.

W roku obrotowym spółka nie została obciążona przez komplementariusza kosztami z tytułu sprawowania zarządu.

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów.

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 14 maja 2015 na mocy Aktu Notarialnego spółka zmieniła nazwę na i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Księcia Witolda spólka komandytowa. Nazwa ta w dniu 11.06.2015 została zarejestrowana przez Krajowy Rejestr Sądowy.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:
i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bochenska

Data podpisania: 30 czerwca 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ M1 SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Za okres od 01 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego*
2. *Bilansu*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym*
4. *Dodatkowe informacje i objaśnienia.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 8

1. BILANS 8
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA PORÓWNAWCZA) 11

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 12

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 12
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 12
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 12
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY 12
5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 12
6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 12
7. INWESTYCJE 13
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 13
9. KAPITAŁY 13
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 14
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 14
12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE 14
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 14
14. REZERWY 15
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 15
16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 15
17 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 15
18. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 15
19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 15
20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 15
21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 16
22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 16
23. PODATEK DOCHODOWY 16

24. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE 16
W ROKU OBROTOWYM SPÓŁKA NIE ZATRUDNIAŁA PRACOWNIKÓW. 16
25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 16
26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 16
27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 17
28. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 17
29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 17

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M1 spółka komandytowa („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 27 lutego 2013 roku.

Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000459116. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022122938. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971789282.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowej z udziałem wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiot działalności spółki:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z)
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z)
- Pozostałe pośrednictwo pieniężne (64.19.Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (64.92.Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (64.99.Z)

W roku obrotowym spółka zakończyła budowę kompleksu apartamentowo-mieszkalnego Golden House zlokalizowanego przy ul. Śrutowej 15 we Wrocławiu i kompleksu apartamentowo-mieszkalnego Royal Apartaments zlokalizowanego przy ul. Śrutowej 8 we Wrocławiu.

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 01 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2014 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 1 000 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego

Za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się dzień, w którym deweloper rozpoczął aktywne, udokumentowane działania mające na celu realizację przedsięwzięcia.

W spółce za dzień rozpoczęcia uznaje się rozpoczęcie przygotowania projektu wstępnego, przygotowawczego , koncepcyjnego , budowlanego, wystąpienie o pozwolenie na budowę.

W trakcie przedsięwzięcia deweloperskiego spółka występuję jako inwestor – zleca wykonawcy budowę nowego budynku oraz przynależnych obiektów infrastruktury.

Do dnia rozpoczęcia działalności przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez spółkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie postawiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego jest wykazywany na koncie „Towary" w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia cena ta jest powiększana o koszty z dostosowaniem gruntu do zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak:

- koszty odrolnienia,
- rekultywacji terenu,

- karczowania,
- rozbiórki zbędnych zabudowań,
- uzbrojeń terenu.

W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar produkcji w toku.

Spółka finansuje przedsięwzięcie deweloperskie przede wszystkim kredytem bankowym. Koszty tego finansowania przez cały okres budowy zwiększają koszty przedsięwzięcia deweloperskiego.

Koszty niezbędne do prowadzania działalności gospodarczej, obciążają bezpośrednio wynik finansowy okresu ich poniesienia. Do tych kosztów zalicza się przede wszystkim:

- Koszty wynagrodzenia komplementariusza ,
- Koszty rejestracji i obsługi prawnej jednostki
- Koszty obsługi finansowo-księgowej jednostki,
- Koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych oraz biurowych
- Koszty informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży w tym prowizje sprzedawców i pośredników,
- Podatek od nieruchomości,

2.10. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.11. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.12. Rezerwy na zobowiązania

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

2.13. Pożyczki i kredyty otrzymane

Pożyczki i kredyty otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Zobowiązania,

których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

Odsetki od kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego zwiększają koszty budowy tego przedsięwzięcia.

Odsetki od pożyczek są ujmowane w kosztach roku którego dotyczą.

2.14. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego.

2.15. Uznawanie przychodów

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

Za moment przychodu spółka uznaje dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości lub jej części.

Zaliczki otrzymane od nabywców lokali w trakcie budowy ujmowane są jako „zaliczki otrzymane na dostawy".

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Data podpisania: 30 czerwca 2015

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
A. AKTYWA TRWAŁE	3 975 228,00	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
1. Środki trwałe	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	3 975 228,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	3 975 228,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	3 975 228,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	3 975 228,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4) Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	4 016 480,13	16 762 530,32
I. Zapasy	3 617 896,43	12 866 755,35
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	10 793 690,63
3. Produkty gotowe	3 617 896,43	0,00
4. Towary		2 073 064,70
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	364 226,93	94 421,51
1. Należności od jednostek powiązanych	754,63	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	0,00
do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00

b) inne	734,63	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	363 492,30	94 471,51
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	360 107,77	92 250,00
do 12 miesięcy	360 107,77	92 250,00
powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	0,00
c) inne	3 384,53	2 171,51
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	**8 724,33**	**3 517 126,64**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 724,33	3 517 126,64
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 724,33	3 517 126,64
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 724,33	3 514 579,47
- inne środki pieniężne	0,00	2 547,17
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**5 632,44**	**284 226,82**
AKTYWA RAZEM :	**7 991 708,13**	**16 762 530,32**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 30 czerwca 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Gniatał

PASYWA	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	5 416 500,59	(48 683,68)
I. Kapitał (fundusz) zakładowy	14 850,00	14 850,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	100,00	100,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(200 091,76)	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	5 601 642,35	(63 633,68)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	2 575 207,54	16 811 214,00
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	10 890 535,93
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	10 890 535,93
a) kredyty i pożyczki	0,00	10 890 535,93
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 575 207,54	5 920 678,07
1. Wobec jednostek powiązanych	1 968,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 968,00	0,00
- do 12 miesięcy	1 968,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	2 573 239,54	5 920 678,07
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	96 250,85	964 964,75
- do 12 miesięcy	96 250,85	964 964,75
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	2 152 926,70	4 610 570,67
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	284 645,51	29 604,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	39 416,48	315 538,65
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM :	7 991 708,13	16 762 530,32

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Data podpisania 30 czerwca 2015

12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bochenska IC

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	01.01.2014-31.12.2014	27.02.2013-31.12.2013
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	**10 564 059,57**	**10 876 649,57**
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	17 724 177,75	78 634,96
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	(7 160 118,18)	10 798 014,61
III. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	**4 855 683,98**	**10 905 390,24**
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	241 085,81	36 814,51
III. Usługi obce	2 428 206,23	10 844 753,95
IV. Podatki i opłaty, w tym:	16 392,94	16 192,88
podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	7 718,90
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	**5 708 375,59**	**(28 740,67)**
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	**152 658,59**	**0,47**
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	152 658,59	0,47
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	**105 024,19**	**0,65**
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	105 024,19	0,65
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (E+G-H)	**5 756 009,99**	**(28 740,85)**
G. PRZYCHODY FINANSOWE	**156 250,10**	**454,50**
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	156 250,10	454,50
- od jednostek powiązanych	156 228,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	**310 617,74**	**35 347,33**
I. Odsetki, w tym	310 617,74	14 491,93
- dla jednostek powiązanych	426,08	0,00
II. Straty ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	20 855,36
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+J-K)	**5 601 642,35**	**(63 633,68)**
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	**0,00**	**0,00**
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L+M)	**5 601 642,35**	**(63 633,68)**
L. PODATEK DOCHODOWY	**0,00**	**0,00**
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	**0,00**	**0,00**
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	**5 601 642,35**	**(63 633,68)**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: i2 Finanse Sp. z o.o. Księgowa Joanna Rychlińska

Data podpisania: 30 czerwca 2015

Zarząd: PREZES ZARZĄDU Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu Marcin Kisiel

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

W bieżącym roku obrotowym Spółka przeprowadziła korektę błędu w związku z błędnym ujęciem odsetek od pożyczki z roku 2013 w wysokości 136 458,08 złotych.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd komplementariusza nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

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

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada rzeczowy aktywów trwałych.

7. INWESTYCJE

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w spółce występują pożyczki udzielone do innych podmiotów grupy. Saldo pożyczek długoterminowych udzielonych jednostkom powiązanym na dzień kończący rok obrotowy jest następujące:

i2 Finanse Sp. z o.o.	3 975 228,00
razem powiązane	3 975 228,00

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w spółce nie występują inwestycje krótkoterminowe poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Wykaz istotnych pozycji rozliczeń międzyokresowych czynnych

Tytul	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	284 226,82	5 632,44
w tym: polisy ubezpieczeniowe	1 720,46	5 632,44
koszty finansowe, prowizje, odsetki, ubezpieczenia	280 926,01	-
pod. VAT do rozliczenia w przyszłym okresie	976,85	-
koszty zajęcia pasu drogowego	603,50	-

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 14 850,00 złotych.

Na dzień bilansowy właścicielem Spółki było:
i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A. udziały o wartości - 14 850,00 złotych

W okresie od 27 lutego 2013 do 20 października 2013 komandytariuszami spółki byli spólka i2 Development sp. z o.o. Oławska S.K.A. oraz spółka Mizo Inwestment Sp. z o.o.
W dniu 21 października 2013 na mocy Aktu Notarialnego do spółki przystąpił nowy komandytariusz spólka i2 Development sp. z o.o. P2 SKA.
W dniu 20 grudnia 2013 spółka Mizo Inwestment Sp. z o.o. na mocy umowy przeniesienia (sprzedaży) ogółu praw i obowiązków spółki sprzedała swoje udziały w spółce do spółki i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A
W dniu 27 grudnia 2013 spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska S.K.A. na mocy umowy przeniesienia (sprzedaży) ogółu praw i obowiązków spółki sprzedała swoje udziały w spółce do spółki i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A
Od tego dnia jedynym komandytariuszem spółki jest i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A.

Kapitał zakładowy kształtował się następująco

	27.02.2013	21.10.2013	20.12.2013	26.02.2013	01.01.2014	31.12.2014
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 900,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00
2. Struktura wkładów, w tym:						
i2 Development sp. z o.o. Oławska sp. k.	4 950,00	4 950,00	4 950,00			
Mizo Investment Sp. z o.o.	4 950,00	4 950,00	0,00			
i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.		4 950,00	9 900,00	4 850,00	14 850,00	14 850,00

W okresie od 01 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 kapitał zakładowy nie uległ zmianie.

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Kapitał zapasowy spółki na dzień 31 grudnia 2014 to udział komplementariusza i2 Development Sp. z o.o. o wartości 100,00 złotych.

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Zysk za rok obrotowy od 01 stycznia 2014 do 31 grudzień 2014 r. wyniósł 5 601 642,35 zł. Zarząd komplementariusza proponuje przeznaczyć zysk na pokrycie straty lat ubiegłych w kwocie 200 091,76 zł oraz na wypłatę dywidendy w kwocie 5 401 550,59 zł.

12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada pożyczek i kredytów długoterminowych.

W lipcu 2014 spółka spłaciła kredyt bankowy z 26 czerwca 2013 udzielonego przez Bank Pekao S.A. na finansowanie budowę kompleksu apartamentowo-mieszkalnego Golden House zlokalizowanego przy ul. Śnutowe 15 we Wrocławiu i kompleksu apartamentowo-mieszkalnego Royal Apartaments zlokalizowanego przy ul. Srutowej 8 we Wrocławiu.

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada pożyczek krótkoterminowych.

14. REZERWY

W roku obrotowym jednostka nie tworzyła rezerw na świadczenia emerytalne ani innych rezerw na koszty.

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W roku obrotowym nie tworzono odpisów na należności.

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółki.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W roku obrotowym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W roku obrotowym całość obrotów ze sprzedaży dotyczyła działalności deweloperskiej.
W roku obrotowym spółka zakończyła budowę kompleksu apartamentowo-mieszkalnego Golden House zlokalizowanego przy ul. Śrutowej 15 we Wrocławiu i kompleksu apartamentowo-mieszkalnego Royal Apartaments zlokalizowanego przy ul. Śrutowej 8 we Wrocławiu

Wartość sprzedaży z zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego w roku obrotowym wyniosła 17 724 177,75 zł

21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły.

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

23. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku/straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco

	31.12.2014 zł
strata/zysk brutto	5 601 642,35
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	25 497,02
koszty trwale niepodatkowe (odsetki budżetowe, kary)	11 337,96
koszty przejściowo niepodatkowe (niezapłacone faktury)	14 159,06
koszty tylko podatkowe	-
Przychody przejściowo niepodatkowe (odsetki od pożyczek)	156 229,20
dochód do opodatkowania	5 470 911,37
straty z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	**5 470 911,37**

Spółka nie jest płatnikiem podatku dochodowego, w roli podatnika występują wspólnicy spółki - proporcjonalnie do posiadanych udziałów

24 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

W roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

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

W spółce komandytowej nie istnieje Zarząd oraz Rada Nadzorcza. Kierownikiem jednostki jest Zarząd komplementariusza tj. spółki i2 Development sp. z o.o.

W roku obrotowym spółka nie została obciążona przez komplementariusza kosztami z tytułu sprawowania zarządu.

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów.

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 06 lutego 2015 roku Spółka dokonała zakupu działki zlokalizowanej przy ul. Ptasiej we Wrocławiu i planuje rozpocząć kolejne przedsięwzięcie deweloperskie.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 30 czerwca 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M3 sp. k. za okres od 11.09.2013 r. do 31.12.2014 r.;

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ M3 SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Za okres od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego*
2. *Bilansu*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym*
4. *Dodatkowe informacje i objaśnienia.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 8

1. BILANS 8
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA PORÓWNAWCZA) 11

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 12

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 12
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 12
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 12
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY 12
5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 12
6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 12
7. INWESTYCJE 13
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 13
9. KAPITAŁY 13
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 14
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 14
12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE 14
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 15
14. REZERWY 15
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 15
16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 15
17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 15
18. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 15
19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 15
20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 15
21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 16
22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 16
23. PODATEK DOCHODOWY 16

24. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE.. 16
W ROKU OBROTOWYM SPÓLKA NIE ZATRUDNIALA PRACOWNIKÓW. 16
25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 16
26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 17
27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 17
28. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 17
29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 17

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M3 spółka komandytowa („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 11 września 2013 roku.

Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 00000479570. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022266666. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971793220.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowej z udziałem wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiot działalności spółki:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z)
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z)
- Hotele i podobne obiekty zakwaterowania (55.10.Z)
- Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania (55.20.Z)
- Pozostałe pośrednictwo pieniężne (64.19.Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (64.92.Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (64.99.Z)

W roku obrotowym spółka prowadziła działalność deweloperską.
W grudniu 2013 rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego Kniaziewicza 16 zlokalizowanego przy ul. Kniaziewicza we Wrocławiu. Zakończenie budowy planowane jest w II kwartale 2015 roku.

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2014 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 3.500 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego

Za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się dzień, w którym deweloper rozpoczął aktywne, udokumentowane działania mające na celu realizację przedsięwzięcia.

W spółce za dzień rozpoczęcia uznaje się rozpoczęcie przygotowania projektu wstępnego, przygotowawczego , koncepcyjnego , budowlanego, wystąpienie o pozwolenie na budowę.

W trakcie przedsięwzięcia deweloperskiego spółka występuję jako inwestor – zleca wykonawcy budowę nowego budynku oraz przynależnych obiektów infrastruktury.

Do dnia rozpoczęcia działalności przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez spólkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie postawiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego jest wykazywany na koncie „Towary" w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia cena ta jest powiększana o koszty z dostosowaniem gruntu do zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak:

- koszty odrolnienia,
- rekultywacji terenu,

- karczowania,
- rozbiórki zbędnych zabudowań,
- uzbrojeń terenu.

W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar produkcji w toku.

Spółka finansuje przedsięwzięcie deweloperskie przede wszystkim kredytem bankowym. Koszty tego finansowania przez cały okres budowy zwiększają koszty przedsięwzięcia deweloperskiego.

Koszty niezbędne do prowadzania działalności gospodarczej, obciążają bezpośrednio wynik finansowy okresu ich poniesienia. Do tych kosztów zalicza się przede wszystkim:

- Koszty wynagrodzenia komplementariusza ,
- Koszty rejestracji i obsługi prawnej jednostki
- Koszty obsługi finansowo-księgowej jednostki,
- Koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych oraz biurowych
- Koszty informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży w tym prowizje sprzedawców i pośredników,
- Podatek od nieruchomości,

2.10. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.11. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.12. Rezerwy na zobowiązania

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

2.13. Pożyczki i kredyty otrzymane

Pożyczki i kredyty otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Zobowiązania,

których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

Odsetki od kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego zwiększają koszty budowy tego przedsięwzięcia.

Odsetki od pożyczek są ujmowane w kosztach roku którego dotyczą.

2.14. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego.

2.15. Uznawanie przychodów

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

Za moment przychodu spółka uznaje dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości lub jej części.

Zaliczki otrzymane od nabywców lokali w trakcie budowy ujmowane są jako „zaliczki otrzymane na dostawy".

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Data podpisania: 31 maja 2015

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. AKTYWA TRWAŁE	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00
2. Wartość firmy	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
1. Środki trwałe	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00
d) środki transportu	0,00
e) inne środki trwałe	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00
1. Nieruchomości	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00
a) w jednostkach powiązanych:	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	12 171 284,20
I. Zapasy	6 161 248,48
1. Materiały	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	6 161 248,48
3. Produkty gotowe	0,00
4. Towary	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00
II. Należności krótkoterminowe	268 403,86
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00
- do 12 miesięcy	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00

b) inne	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	268 403,86
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	140 797,06
- do 12 miesięcy	140 797,06
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	48 866,03
c) inne	78 740,77
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	5 737 828,09
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 737 828,09
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 737 828,09
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 559,50
- inne środki pieniężne	5 724 268,59
- inne aktywa pieniężne	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 803,77
AKTYWA RAZEM	12 171 284,20

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Data podpisania 31 maja 2015

PASYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(292 075,92)
I. Kapitał (fundusz) zakładowy	14 850,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	100,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	(307 025,92)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	12 463 360,12
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
- długoterminowa	0,00
- krótkoterminowa	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00
- długoterminowe	0,00
krótkoterminowe	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	7 384 158,03
1. Wobec jednostek powiązanych	959 368,17
2. Wobec pozostałych jednostek	6 424 789,86
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) inne	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	5 079 202,09
1. Wobec jednostek powiązanych	17 651,43
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	17 651,43
- do 12 miesięcy	17 651,43
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	5 061 550,66
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	77 767,22
- do 12 miesięcy	77 767,22
- powyżej 12 miesięcy	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	4 979 244,70
f) zobowiązania wekslowe	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 538,74
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00
i) inne	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
PASYWA RAZEM :	12 171 284,20

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bochenska

Data podpisania: 31 maja 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	1(09.2014-31.12.2014
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	6 162 248,48
od jednostek powiązanych	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 000,00
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	6 161 248,48
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	6 290 719,99
- jednostkom powiązanym	0,00
I.Amortyzacja	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	1 006 570,92
III. Usługi obce	5 245 551,28
IV Podatki i opłaty, w tym	33 232,79
podatek akcyzowy	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00
VII Pozostałe koszty rodzajowe	5 365,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(128 471,51)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,90
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Dotacje	0,00
III. Inne przychody operacyjne	0,90
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	75,35
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
III. Inne koszty operacyjne	75,35
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (D+E-H)	(128 545,96)
G PRZYCHODY FINANSOWE	36 434,03
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00
II. Odsetki, w tym:	36 434,03
- od jednostek powiązanych	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
V. Inne	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	214 913,99
I. Odsetki, w tym.	155 238,23
- dla jednostek powiązanych	64 301,41
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
IV. Inne	59 675,76
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(307 025,92)
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I±M)	(307 025,92)
L. PODATEK DOCHODOWY	0,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	(307 025,92)

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

ZARZĄD
PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski
Wiceprezes Zarządu

Data podpisania: 31 maja 2015

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma informacji o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd komplementariusza nie wprowadził zadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma wykazanych danych porównawczych.

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada rzeczowy aktywów trwałych.

7. INWESTYCJE

Na dzień 31 grudnia 2014 w spółce nie wystąpiły inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

W pozycji rozliczeń międzyokresowych ujęto wartość polis ubezpieczeniowych oraz wartość energii dotyczącej roku następnego, zafakturowanej w roku obrotowym.

Wykaz istotnych pozycji rozliczeń międzyokresowych czynnych:

Tytuł	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	3 803,77
w tym:		
polisy ubezpieczeniowe	0,00	2 428,25
w tym:		
koszty roku następnego (energia)	0,00	1 375,52

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 14 850,00 złotych.

Na dzień bilansowy właścicielem Spółki było:
i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A. udziały o wartości - 14 850,00 złotych.

W okresie od 11 września 2013 do 20 października 2013 komandytariuszami spółki byli spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska S.K.A. oraz spółka Mizo Inwestment Sp. z o.o.
W dniu 21 października 2013 na mocy Aktu Notarialnego do spółki przystąpił nowy komandytariusz spółka i2 Development sp. z o.o. P2 SKA.
W dniu 20 grudnia 2013 spółka Mizo Inwestment Sp. z o.o. na mocy umowy przeniesienia (sprzedaży) ogółu praw i obowiązków spółki sprzedała swoje udziały w spółce do spółki i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A
W dniu 27 grudnia 2013 spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska S.K.A. na mocy umowy przeniesienia (sprzedaży) ogółu praw i obowiązków spółki sprzedała swoje udziały w spółce do spółki i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A
Od tego dnia jedynym komandytariuszem spółki jest i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A.

W trakcie roku obrotowego kapitał zakładowy kształtował się następująco

	11.09.2013	21.10.2013	20.12.2013	27.12.2013	31.12.2014
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 900,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00
2. Struktura wkładów, w tym:					
i2 Development sp. z o.o. Olawska sp. k.	4 950,00	4 950,00	4 950,00	-	-
Mizo Investment Sp. z o.o.	4 950,00	4 950,00	0,00	-	-
i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.	-	4 950,00	9 900,00	14 850,00	14 850,00

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Kapitał zapasowy spółki na dzień 31 grudnia 2014 to udział komplementariusza:
i2 Development Sp. z o.o o wartości 100,00 złotych

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Strata za rok obrotowy od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014 r. wyniosła 307 025,92 zł. Zarząd komplementariusza proponuje pokrycie straty z zysków lat przyszłych.

12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek długoterminowych w podziale na pożyczki zaciągnięte od jednostek powiązanych i niepowiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek długoterminowych na dzień kończący rok obrotowy są następujące

i2 Finanse Sp. z o.o.	959 368,17
razem powiązane	959 368,17

GALTOCO Ltd	1 243 614,68
razem niepowiązane	1 243 614,68

W dniu 19 listopada 2013 spółka podpisała umowę kredytową o kredyt inwestycyjny dla klientów instytucjonalnych w Getin Noble Bank S.A.

Dzień ostatecznej spłaty kredytu wyznaczono na 20 czerwca 2016 roku.

Na dzień 31.12.2014 wartość kredytu długoterminowego wynosiła 5 181 175,18 zł.

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada pożyczek krótkoterminowych

14. REZERWY

W roku obrotowym jednostka nie tworzyła rezerw na świadczenia emerytalne ani innych rezerw na koszty.

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W roku obrotowym nie tworzono odpisów na należności.

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Jako zabezpieczenie kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego

- spółka ma ustanowioną hipotekę przez Getin Noble Bank S.A.
- spółka podpisała weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W roku obrotowym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W roku obrotowym Spółka świadczyła usługi reklamy na rzecz komplementariusza.
Spółka i2 Development sp. z o.o. ma siedzibę na terenie kraju.

Wartość usług świadczonych przez Spółkę w roku obrotowym na rzecz i2 Development sp. z o.o. wyniosła 1 000,00 zł.

21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

23. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku/-straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	31.12.2014 zł
strata/zysk brutto	-307 025,92
koszty nie stanowiące kosztów uzyskan a przychodów	65 [illegible]
koszty trwale niepodatkowe (odsetki budżetowe)	1 462,13
koszty przejściowe niepodatkowe (odsetki od pożyczek, odsetki od zobowiązań płatnych po terminie)	64 313,98
koszty tylko podatkowe	-
dodatkowe kwoty do opodatkowania	57 676,00
dochód do opodatkowania	-183 568,81
straty z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	183 568,81

Spółka nie jest płatnikiem podatku dochodowego, w roli podatnika występują wspólnicy spółki proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

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

W roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

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

W spółce komandytowej nie istnieje Zarząd oraz Rada Nadzorcza. Kierownikiem jednostki jest Zarząd komplementariusza tj. spółki i2 Development sp. z o.o.

W roku obrotowym spółka nie została obciążona przez komplementariusza kosztami z tytułu sprawowania zarządu

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów.

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W Spółce nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data podpisania: 31 maja 2015

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bochenska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k. za okres od 10.10.2013 r. do 31.12.2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ M5 SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Za okres od 10 października 2013 do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego*
2. *Bilansu*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym*
4. *Dodatkowe informacje i objaśnienia.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 8

1. BILANS 8
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA PORÓWNAWCZA) 11

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 12

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 12
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 12
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 12
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY. 12
5. WARTOŚCI NIEMATERJALNE I PRAWNE 12
6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 12
7. INWESTYCJE 13
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 13
9. KAPITAŁY 13
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 13
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 13
12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE 13
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 14
14. REZERWY 14
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 14
16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 14
17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 14
18. ZOBOWIĄZANJA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 14
19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 14
20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 14
21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 14
22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 15
23. PODATEK DOCHODOWY 15

24. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIALEM NA GRUPY ZAWODOWE.. 15
W ROKU OBROTOWYM SPÓŁKA NIE ZATRUDNIAŁA PRACOWNIKÓW. 15
25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 15
26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 15
27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 16
28. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 16
29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 16

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M5 spółka komandytowa („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 10 października 2013 roku.

Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 00000484390. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022288231. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971793674.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowej z udziałem wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiot działalności spółki:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z)
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z)
- Pozostałe pośrednictwo pieniężne (64.19.Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (64.92.Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (64.99.Z)

W roku obrotowym spółka prowadziła działalność deweloperską.
W grudniu 2013 rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego The Avenue zlokalizowanego przy ul. Dembowskiego we Wrocławiu. Zakończenie budowy planowane jest w II kwartale 2015 roku.

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 10 października 2013 do 31 grudnia 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2014 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 3.500 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego

Za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się dzień, w którym deweloper rozpoczął aktywne, udokumentowane działania mające na celu realizację przedsięwzięcia.

W spółce za dzień rozpoczęcia uznaje się rozpoczęcie przygotowania projektu wstępnego, przygotowawczego , koncepcyjnego , budowlanego, wystąpienie o pozwolenie na budowę.

W trakcie przedsięwzięcia deweloperskiego spółka występuję jako inwestor – zleca wykonawcy budowę nowego budynku oraz przynależnych obiektów infrastruktury.

Do dnia rozpoczęcia działalności przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez spółkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie postawiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego jest wykazywany na koncie „Towary" w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia cena ta jest powiększana o koszty z dostosowaniem gruntu do zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak:

- koszty odrolnienia,
- rekultywacji terenu,

- karczowania,
- rozbiórki zbędnych zabudowań,
- uzbrojeń terenu.

W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar produkcji w toku.

Spółka finansuje przedsięwzięcie deweloperskie przede wszystkim kredytem bankowym. Koszty tego finansowania przez cały okres budowy zwiększają koszty przedsięwzięcia deweloperskiego.

Koszty niezbędne do prowadzania działalności gospodarczej, obciążają bezpośrednio wynik finansowy okresu ich poniesienia. Do tych kosztów zalicza się przede wszystkim:

- Koszty wynagrodzenia komplementariusza ,
- Koszty rejestracji i obsługi prawnej jednostki
- Koszty obsługi finansowo-księgowej jednostki,
- Koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych oraz biurowych
- Koszty informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży w tym prowizje sprzedawców i pośredników,
- Podatek od nieruchomości,

2.10. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.11. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.12. Rezerwy na zobowiązania

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

2.13. Pożyczki i kredyty otrzymane

Pożyczki i kredyty otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Zobowiązania,

których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

Odsetki od kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego zwiększają koszty budowy tego przedsięwzięcia.

Odsetki od pożyczek są ujmowane w kosztach roku którego dotyczą.

2.14. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego.

2.15. Uznawanie przychodów

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

Za moment przychodu spółka uznaje dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości lub jej części.

Zaliczki otrzymane od nabywców lokali w trakcie budowy ujmowane są jako „zaliczki otrzymane na dostawy".

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Data podpisania: 31 maja 2015

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. AKTYWA TRWAŁE	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00
2. Wartość firmy	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
1. Środki trwałe	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00
d) środki transportu	0,00
e) inne środki trwałe	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00
1. Nieruchomości	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	13 072 587,45
I. Zapasy	10 658 897,43
1. Materiały	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	10 658 897,43
3. Produkty gotowe	0,00
4. Towary	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00
II. Należności krótkoterminowe	403 118,85
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00
- do 12 miesięcy	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00

b) inne	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	403 118,85
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00
- do 12 miesięcy	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	403 118,85
c) inne	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 010 571,17
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 010 571,17
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 010 571,17
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	50 551,13
- inne środki pieniężne	1 960 020,04
- inne aktywa pieniężne	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
AKTYWA RAZEM :	**13 072 587,45**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 31 maja 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

PASYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(326 487,20)
I. Kapitał (fundusz) zakładowy	9 900,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	100,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	(336 487,20)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	13 399 074,65
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
- długoterminowa	0,00
- krótkoterminowa	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	10 584 585,47
1. Wobec jednostek powiązanych	3 594 892,60
2. Wobec pozostałych jednostek	6 989 692,87
a) kredyty i pożyczki	6 989 692,87
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) inne	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 814 489,18
1. Wobec jednostek powiązanych	41 992,96
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	41 992,96
- do 12 miesięcy	41 992,96
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	2 772 496,22
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 889 430,93
- do 12 miesięcy	1 889 430,93
- powyżej 12 miesięcy	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	883 065,29
f) zobowiązania wekslowe	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00
i) inne	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
PASYWA RAZEM	13 072 587,45

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data podpisania: 31 maja 2015

12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bohenska

Zarząd:

Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Miszkiel

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	10.10.2013-31.12.2014
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	10 548 897,43
- od jednostek powiązanych	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 000,00
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia ,zmniejszenie-wartość ujemna)	10 658 897,43
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	10 676 849,02
- jednostkom powiązanym	0,00
I.Amortyzacja	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	2 860 341,57
III. Usługi obce	7 808 152,67
IV Podatki i opłaty, w tym:	114 266,28
podatek akcyzowy	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00
VII Pozostałe koszty rodzajowe	5 088,50
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(127 951,59)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	1,50
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Dotacje	0,00
III. Inne przychody operacyjne	1,50
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	14,13
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
III. Inne koszty operacyjne	14,13
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (E+G-H)	(127 964,22)
G PRZYCHODY FINANSOWE	7 684,17
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00
II. Odsetki, w tym:	7 684,17
- od jednostek powiązanych	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
V. Inne	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	216 207,15
I. Odsetki, w tym:	216 207,15
- dla jednostek powiązanych:	213 026,86
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
IV. Inne	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	(336 487,20)
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I±M)	(336 487,20)
L. PODATEK DOCHODOWY	0,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	(336 487,20)

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: 12 Finanse Sp. z o.o. Księgowa Joanna Bocheńska

Data podpisania: 31 maja 2015

Zarząd

PREZES Zarządu Andrzej [illegible]

Wiceprezes Zarz. Marcin Miszk.

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 10 października 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma informacji o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd komplementariusza nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 10 października 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma wykazanych danych porównawczych.

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada rzeczowy aktywów trwałych.

7. INWESTYCJE

Na dzień 31 grudnia 2014 w spółce nie wystąpiły inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Na dzień 31 grudnia 2014 w spółce nie wystąpiły inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 9 900,00 złotych.

Na dzień bilansowy właścicielami Spółki byli:

i2 Development Sp. z o.o. P1 S.K.A.	udziały o wartości - 4 950,00 złotych
i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A.	udziały o wartości - 4 950,00 złotych

W okresie od 10 października 2013 do 31 grudnia 2014 kapitał zakładowy nie uległ zmianie.

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Kapitał zapasowy spółki na dzień 31 grudnia 2014 to udział komplementariusza:
i2 Development Sp. z o.o o wartości - 100,00 złotych

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Strata za rok obrotowy od 10 października 2013 do 31 grudnia 2014 r. wyniosła 336 487,20 zł. Zarząd komplementariusza proponuje pokrycie straty z zysków lat przyszłych.

12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek długoterminowych zaciągnięte od jednostek powiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek długoterminowych na dzień kończący rok obrotowy jest następujące:

i2 Finanse Sp. z o.o.	3 594 892,60
razem powiązane	3 594 892,60

W dniu 16 grudnia 2013 spółka podpisała umowę kredytową o kredyt inwestycyjny dla klientów instytucjonalnych w Getin Noble Bank S.A.

Dzień ostatecznej spłaty kredytu wyznaczono na 20 stycznia 2016 roku.

Na dzień 31.12.2014 wartość kredytu długoterminowego wynosiła 6 989 692,87 zł.

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada pożyczek krótkoterminowych

14. REZERWY

W roku obrotowym jednostka nie tworzyła rezerw na świadczenia emerytalne ani innych rezerw na koszty.

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W roku obrotowym nie tworzono odpisów na należności.

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Jako zabezpieczenie kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego

- spółka ma ustanowioną hipotekę przez Getin Noble Bank S.A.
- spółka podpisała weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W roku obrotowym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W roku obrotowym Spółka świadczyła usługi reklamy na rzecz komplementariusza.
Spółka i2 Development sp. z o.o. ma siedzibę na terenie kraju.

Wartość usług świadczonych przez Spółkę w roku obrotowym na rzecz i2 Development sp. z o.o. wyniosła 1 000,00 zł.

21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły.

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

23. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku/-straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	31.12.2014 zł
strata/zysk brutto	- 336 487,20
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	94 960,36
koszty trwale niepodatkowe (odsetki budżetowe)	3 029,60
koszty przejściowe niepodatkowe (odsetki od pożyczek, odsetki od zobowiązań płatnych po terminie)	91 930,76
koszty tylko podatkowe	-
dodatkowe kwoty do opodatkowania	111 000,00
dochód do opodatkowania	-130 526,84
straty z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	130 526,84

Spółka nie jest płatnikiem podatku dochodowego, w roli podatnika występują wspólnicy spółki proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

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

W roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

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

W spółce komandytowej nie istnieje Zarząd oraz Rada Nadzorcza. Kierownikiem jednostki jest Zarząd komplementariusza tj. spółki i2 Development sp. z o.o.

W roku obrotowym spółka nie została obciążona przez komplementariusza kosztami z tytułu sprawowania zarządu.

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów.

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W Spółce nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data podpisania: 31 maja 2015

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp. k. za okres od 11.09.2013 r. do 31.12.2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ POMORSKA 44 SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Za okres od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego*
2. *Bilansu*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym*
4. *Dodatkowe informacje i objaśnienia.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 8

1. BILANS 8
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA PORÓWNAWCZA) 11

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 12

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 12
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 12
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 12
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY 12
5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 12
6. RZECZOWE AKTYWA TRWALE 12
7. INWESTYCJE 13
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 13
9. KAPITAŁY 13
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 13
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 13
12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE 14
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 14
14. REZERWY 14
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 14
16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 14
17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 14
18. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 14
19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 14
20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 15
21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 15
22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 15
23. PODATEK DOCHODOWY 15

24. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE.. 15
W ROKU OBROTOWYM SPÓŁKA NIE ZATRUDNIAŁA PRACOWNIKÓW. 15
25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 16
26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 16
27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 16
28. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 16
29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 16

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M4 spółka komandytowa („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 11 września 2013 roku. W dniu 17 lipca 2014 na mocy Aktu Notarialnego spółka zmieniła nazwę na i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pomorska 44 spółka komandytowa.

Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 00000479331. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022263389. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971793065.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowej z udziałem wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiot działalności spółki:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z)
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z)
- Pozostałe pośrednictwo pieniężne (64.19.Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (64.92.Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (64.99.Z)

W roku obrotowym spółka prowadziła działalność deweloperską.
W grudniu 2014 rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego Pomorska 44 zlokalizowanego przy ul. Pomorskiej we Wrocławiu. Zakończenie budowy planowane jest w IV kwartale 2015 roku.

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2014 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spólka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej uzyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 3.500 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego

Za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się dzień, w którym deweloper rozpoczął aktywne, udokumentowane działania mające na celu realizację przedsięwzięcia.

W spółce za dzień rozpoczęcia uznaje się rozpoczęcie przygotowania projektu wstępnego, przygotowawczego , koncepcyjnego , budowlanego, wystąpienie o pozwolenie na budowę.

W trakcie przedsięwzięcia deweloperskiego spółka występuję jako inwestor – zleca wykonawcy budowę nowego budynku oraz przynależnych obiektów infrastruktury.

Do dnia rozpoczęcia działalności przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez spółkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie postawiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego jest wykazywany na koncie „Towary" w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia cena ta jest powiększana o koszty z dostosowaniem gruntu do zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak:

- koszty odrolnienia,
- rekultywacji terenu,

- karczowania,
- rozbiórki zbędnych zabudowań,
- uzbrojeń terenu.

W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar produkcji w toku.

Spółka finansuje przedsięwzięcie deweloperskie przede wszystkim kredytem bankowym. Koszty tego finansowania przez cały okres budowy zwiększają koszty przedsięwzięcia deweloperskiego.

Koszty niezbędne do prowadzania działalności gospodarczej, obciążają bezpośrednio wynik finansowy okresu ich poniesienia. Do tych kosztów zalicza się przede wszystkim:

- Koszty wynagrodzenia komplementariusza ,
- Koszty rejestracji i obsługi prawnej jednostki
- Koszty obsługi finansowo-księgowej jednostki,
- Koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych oraz biurowych
- Koszty informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży w tym prowizje sprzedawców i pośredników,
- Podatek od nieruchomości,

2.10. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.11. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.12. Rezerwy na zobowiązania

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

2.13. Pożyczki i kredyty otrzymane

Pożyczki i kredyty otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Zobowiązania,

których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

Odsetki od kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego zwiększają koszty budowy tego przedsięwzięcia.

Odsetki od pożyczek są ujmowane w kosztach roku którego dotyczą.

2.14. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego.

2.15. Uznawanie przychodów

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

Za moment przychodu spółka uznaje dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości lub jej części.

Zaliczki otrzymane od nabywców lokali w trakcie budowy ujmowane są jako „zaliczki otrzymane na dostawy".

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

Prezes Zarządu
Paweł Kowalski

Data podpisania: 31 maja 2015

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA	Rok zakończony za 31 grudnia 2014
A. AKTYWA TRWAŁE	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00
2. Wartość firmy	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
1. Środki trwałe	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00
d) środki transportu	0,00
e) inne środki trwałe	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00
1. Nieruchomości	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	2 978 256,82
I. Zapasy	2 902 233,82
1. Materiały	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	2 902 233,82
3. Produkty gotowe	0,00
4. Towary	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00
II. Należności krótkoterminowe	75 300,02
1. Należności od jednostek powiązanych	1 107,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 107,00
- do 12 miesięcy	1 107,00

- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	74 193,02
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00
do 12 miesięcy	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	74 193,02
c) inne	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	722,98
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	722,98
a) w jednostkach powiązanych	0,00
udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	722,98
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	722,98
- inne środki pieniężne	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
AKTYWA RAZEM	**2 978 266,82**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Borcheńska

Data podpisania: 31 maja 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Mysztal

PASYWA	Rok zakończony za 31 grudnia 2014
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**(96 894,93)**
I. Kapitał (fundusz) zakładowy	14 850,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	100,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	(111 844,93)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**3 075 151,75**
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
- długoterminowa	0,00
- krótkoterminowa	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	2 086 014,63
1. Wobec jednostek powiązanych	2 086 014,63
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) inne	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	989 137,12
1. Wobec jednostek powiązanych	2 626,67
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	2 626,67
- do 12 miesięcy	2 626,67
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	986 510,45
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	985 644,70
- do 12 miesięcy	985 644,70
- powyżej 12 miesięcy	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	865,75
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00
i) inne	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
PASYWA RAZEM	2 978 256,82

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bochenska

Data podpisania: 31 maja 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Miszal

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	11.09.2013-31.12.2014
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	**2 903 733,82**
- od jednostek powiązanych	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 500,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	2 902 233,82
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	**2 920 664,14**
jednostkom powiązanym	0,00
I. Amortyzacja	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	1 803 622,84
III. Usługi obce	1 101 955,59
IV. Podatki i opłaty, w tym:	15 055,61
podatek akcyzowy	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	**(16 930,32)**
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	**0,87**
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Dotacje	0,00
III. Inne przychody operacyjne	0,87
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	**0,28**
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,28
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	**(16 929,73)**
G. PRZYCHODY FINANSOWE	**414,50**
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00
II. Odsetki, w tym:	414,50
- od jednostek powiązanych	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
V. Inne	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	**95 329,70**
I. Odsetki, w tym:	95 329,70
- dla jednostek powiązanych	78 014,63
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
IV. Inne	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	**(111 844,93)**
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	**0,00**
I. Zyski nadzwyczajne	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L+M)	**(111 844,93)**
L. PODATEK DOCHODOWY	**0,00**
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	**0,00**
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	**(111 844,93)**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: i2 Finanse Sp. z o.o. Księgowa Joanna Bocheńska

Data podpisania: 31 maja 2015

Zarząd
PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kwiatkowski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma informacji o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd komplementariusza nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma wykazanych danych porównawczych.

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada rzeczowy aktywów trwałych.

7. INWESTYCJE

Na dzień 31 grudnia 2014 w spółce nie wystąpiły inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Na dzień 31 grudnia 2014 w spółce nie wystąpiły inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 14 850,00 złotych.

Na dzień bilansowy właścicielem Spółki był:
i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A udziały o wartości - 14 850,00 złotych

W okresie od 11 września 2013 do 20 października 2013 komandytariuszami spółki byli: spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska S.K.A. oraz spółka Mizo Inwestment Sp. z o.o.
W dniu 21 października 2013 na mocy Aktu Notarialnego do spółki przystąpił nowy komandytariusz spółka i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.
W dniu 28 stycznia 2014 spółki i2 Development sp. z o.o. Oławska S.K.A oraz spółka Mizo Inwestment Sp. z o.o. przestają być komandytariuszami spółki.
Od tego dnia jedynym komandytariuszem spółka jest i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A

W trakcie roku obrotowego kapitał zakładowy kształtował się następująco:

	11.09.2013	21.10.2013	28.01.2014	31.12.2014
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 900,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00
2. Struktura wkładów, w tym:				
i2 Development sp. z o.o. Oławska sp. k.	4 950,00	4 950,00	-	-
Mizo Investment Sp. z o.o.	4 950,00	4 950,00		-
i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.	-	4 950,00	14 850,00	14 850,00

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Kapitał zapasowy spółki na dzień 31 grudnia 2014 to udział komplementariusza i2 Development Sp. z o.o o wartości - 100,00 złotych.

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Strata za rok obrotowy od 11 września 2013 do 31 grudnia 2014 r. wyniosła 111 844,93 zł. Zarząd komplementariusza proponuje pokrycie straty z zysków lat przyszłych

12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek długoterminowych zaciągnięte od jednostek powiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek długoterminowych na dzień kończący rok obrotowy jest następujące

i2 Finanse Sp. z o.o	2 086 014,63
razem powiązane	2 086 014,63

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada pożyczek krótkoterminowych

14. REZERWY

W roku obrotowym jednostka nie tworzyła rezerw na świadczenia emerytalne ani innych rezerw na koszty

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W roku obrotowym nie tworzono odpisów na należności

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

W roku obrotowym zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki nie wystąpiły

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W roku obrotowym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W roku obrotowym Spółka świadczyła usługi reklamy na rzecz komplementariusza. Spółka i2 Development sp. z o.o. ma siedzibę na terenie kraju

Wartość usług świadczonych przez Spółkę w roku obrotowym na rzecz i2 Development sp. z o.o. wyniosła 1 500,00 zł.

21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły.

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

23. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku/-straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	31.12.2014 zł
strata/zysk brutto	- 111 844,93
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	78 014,63
koszty trwale niepodatkowe	-
koszty przejściowo niepodatkowe (odsetki od pożyczek)	78 014,63
koszty tylko podatkowe	-
dodatkowe kwoty do opodatkowania	-
dochód do opodatkowania	-33 830,30
straty z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	-33 830,30

Spółka nie jest płatnikiem podatku dochodowego, w roli podatnika występują wspólnicy spółki - proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

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

W roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników

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

W spółce komandytowej nie istnieje Zarząd oraz Rada Nadzorcza. Kierownikiem jednostki jest Zarząd komplementariusza tj. spółki i2 Development sp. z o.o.

W roku obrotowym spółka nie została obciążona przez komplementariusza kosztami z tytułu sprawowania zarządu.

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów.

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W Spółce nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: Zarząd:

Data podpisania: 31 maja 2015

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bodnieńska

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PRZY ARSENALE SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Za okres od 01 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego*
2. *Bilansu*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym*
4. *Dodatkowe informacje i objaśnienia.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 8

1. BILANS 8
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA KALKULACYJNA) 11

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 12

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 12
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 12
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 12
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY 12
5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 12
6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 12
7. INWESTYCJE 13
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 14
9. KAPITAŁY 14
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 15
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 15
12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE 15
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 15
14. REZERWY 15
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 15
16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 16
17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 16
18. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 16
19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 16
20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 17
21. KOSZTY WG. RODZAJU 17
22. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 17
23. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 17

24. PODATEK DOCHODOWY 18
25. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE 18
W ROKU OBROTOWYM SPÓŁKA NIE ZATRUDNIAŁA PRACOWNIKÓW. 18
26. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 18
27 INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 18
28. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 19
29. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 19
30. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 19

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przy Arsenale spółka komandytowa („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 18 sierpnia 2011 roku.

Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000396856. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021722926. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971778077.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowej z udziałem wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiot działalności spółki:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z)
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z)
- Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania (55.20.Z)
- Hotele i podobne obiekty zakwaterowania (55.10.Z)
- Pozostałe pośrednictwo pieniężne (64.19.Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (64.92.Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (64.99.Z)

W roku obrotowym spółka zakończyła budowę kompleksu apartamentowo-mieszkalnego Old Town Residence zlokalizowanego przy ul. Wszystkich Świętych we Wrocławiu.
W roku obrotowym spółka rozpoczęła też dwa nowe przedsięwzięcia deweloperskie: odnowienie i przystosowanie do celów mieszkalnych kamienic przy ul. Piłsudskiego we Wrocławiu oraz budowę kompleksu apartamentowo-mieszkalno-usługowego Bulwar Staromiejski zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła we Wrocławiu.

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 01 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2014 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 1 000 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego

Za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się dzień, w którym deweloper rozpoczął aktywne, udokumentowane działania mające na celu realizację przedsięwzięcia.

W spółce za dzień rozpoczęcia uznaje się rozpoczęcie przygotowania projektu wstępnego, przygotowawczego , koncepcyjnego , budowlanego, wystąpienie o pozwolenie na budowę.

W trakcie przedsięwzięcia deweloperskiego spółka występuję jako inwestor – zleca wykonawcy budowę nowego budynku oraz przynależnych obiektów infrastruktury.

Do dnia rozpoczęcia działalności przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez spółkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie postawiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego jest wykazywany na koncie „Towary" w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia cena ta jest powiększana o koszty z dostosowaniem gruntu do zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak:

- koszty odrolnienia,

- rekultywacji terenu,
- karczowania,
- rozbiórki zbędnych zabudowań,
- uzbrojeń terenu.

W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar produkcji w toku.

Spółka finansuje przedsięwzięcie deweloperskie przede wszystkim kredytem bankowym. Koszty tego finansowania przez cały okres budowy zwiększają koszty przedsięwzięcia deweloperskiego.

Koszty niezbędne do prowadzania działalności gospodarczej, obciążają bezpośrednio wynik finansowy okresu ich poniesienia. Do tych kosztów zalicza się przede wszystkim:

- Koszty wynagrodzenia komplementariusza ,
- Koszty rejestracji i obsługi prawnej jednostki
- Koszty obsługi finansowo-księgowej jednostki,
- Koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych oraz biurowych
- Koszty informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży w tym prowizje sprzedawców i pośredników,
- Podatek od nieruchomości,

2.10. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.11. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.12. Rezerwy na zobowiązania

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

2.13. Pożyczki i kredyty otrzymane

Pożyczki i kredyty otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Zobowiązania,

których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

Odsetki od kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego zwiększają koszty budowy tego przedsięwzięcia.

Odsetki od pożyczek są ujmowane w kosztach roku którego dotyczą.

2.14. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego.

2.15. Uznawanie przychodów

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

Za moment przychodu spółka uznaje dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości lub jej części.

Zaliczki otrzymane od nabywców lokali w trakcie budowy ujmowane są jako „zaliczki otrzymane na dostawy".

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Data podpisania: 30 czerwca 2015

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
A. AKTYWA TRWAŁE	4 493 496,50	5 050,50
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 496,50	5 050,50
1. Środki trwałe	3 496,50	5 050,50
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	3 496,50	5 050,50
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	4 490 000,00	0,00
1. Nieruchomości	4 490 000,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	57 607 972,97	27 347 734,77
I. Zapasy	55 539 663,41	18 186 753,37
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	9 647 614,54	3 434 630,48
3. Produkty gotowe	341 591,36	0,00
4. Towary	45 550 457,40	14 752 122,89
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	553 499,19	6 818 773,11
1. Należności od jednostek powiązanych	3 550,10	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	3 550,10	0,00
- do 12 miesięcy	3 550,10	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00

b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	349 349,09	5 818 775,11
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	27 873,83	4 412 868,77
- do 12 miesięcy	27 873,83	4 412 868,77
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	321 649,00	1 820 000,00
c) inne	426,26	585 901,34
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 514 693,57	1 949 344,23
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 514 693,57	1 949 344,23
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 514 693,57	1 949 344,23
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	14 693,57	0,00
- inne środki pieniężne	1 500 000,00	1 949 344,23
inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	116,80	392 864,06
AKTYWA RAZEM :	**62 101 469,47**	**27 352 785,27**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data podpisania: 30 czerwca 2015

i2 Finanse Sp. z o.o.
księgowa
Joanna Bachenska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Miszta

PASYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(3 158 551,29)	1 396 196,05
I. Kapitał (fundusz) zakładowy	14 850,00	14 850,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	100,00	100,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(202 442,12)	(58 135,27)
VIII. Zysk (strata) netto	(2 971 059,17)	1 439 381,32
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	65 260 020,76	25 956 589,22
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	59 139 894,81	20 213 758,46
1. Wobec jednostek powiązanych	56 943 209,88	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	2 196 684,93	20 213 758,46
a) kredyty i pożyczki	2 196 684,93	20 213 758,46
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 120 125,95	5 742 830,76
1. Wobec jednostek powiązanych	1 495 256,14	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 494 767,03	0,00
- do 12 miesięcy	1 494 767,03	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	489,11	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	4 624 869,81	5 742 830,76
a) kredyty i pożyczki	160,22	2 961 483,71
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	334 845,82	562 126,36
- do 12 miesięcy	334 845,82	562 126,36
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	2 636 640,23	1 824 363,43
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	65 641,50	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	1 587 582,04	394 857,26
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	62 101 469,47	27 352 785,27

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 30 czerwca 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Wiśniewski

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja kalkulacyjna)

Rachunek zysków i strat - wariant kalkulacyjny	01.01.2014-31.12.2014 r	01.01.2013-31.12.2013 r
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	7 352 545,81	13 447 100,81
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 352 545,81	7 031 734,21
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		6 415 366,70
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	5 190 052,55	10 643 636,59
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	5 190 052,55	6 142 057,99
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		4 501 578,60
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	2 162 493,26	2 803 464,32
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	80 437,40	54 146,87
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	882 942,88	540 728,25
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	1 419 112,98	2 208 589,40
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	83 073,73	127,84
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	83 073,73	127,84
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	166 406,08	2 024,55
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	166 406,08	2 024,55
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	1 335 780,83	2 206 692,69
J. PRZYCHODY FINANSOWE	9844,60	14273,06
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	9 844,60	12 660,97
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	1 612,09
K. KOSZTY FINANSOWE	4 316 684,40	781 584,43
I. Odsetki, w tym:	4 187 627,17	781 266,98
- dla jednostek powiązanych	4 181 880,15	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	129 057,23	317,45
L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(2 971 059,17)	1 439 381,32
M. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (M.I.-M.II.)	0,00	0,00
I. Zysk nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L±M)	(2 971 059,17)	1 439 381,32
O. PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
R. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)	(2 971 059,17)	1 439 381,32

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: Zarząd

Data podpisania: 30 czerwca 2015

12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

PREZES ZARZĄDU

Wiceprezes Zarządu
Marcin Miszczyk

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

W bieżącym roku obrotowym Spółka przeprowadziła korektę błędu w związku z błędnym ujęciem odsetek od pożyczki z roku 2013 w wysokości 144 306,85 złotych.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd komplementariusza nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

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

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka posiada 2 zestawy komputerowe.

(w złotych)	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynieryjne	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa							
Saldo otwarcia	0,00	0,00	7 771,06	0,00	0,00	0,00	7 771,06
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	7 771,06	0,00	0,00	0,00	7 771,06
Umorzenie							
Saldo otwarcia	0,00	0,00	2 720,56	0,00	0,00	0,00	2 720,56
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	1 554,00	0,00	0,00	0,00	1 554,00
Amortyzacja	0,00	0,00	1 554,00	0,00	0,00	0,00	1 554,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	4 274,56	0,00	0,00	0,00	4 274,56
Wartość netto							
Saldo otwarcia	0,00	0,00	5 050,50	0,00	0,00	0,00	5 050,50
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	3 496,50	0,00	0,00	0,00	3 496,50

7. INWESTYCJE

W roku obrotowym spółka nabyła budynek zlokalizowany przy ul. Powstańców Śląskich we Wrocławiu, który przeznaczyła na wynajem lokali usługowych.

Na dzień 31 grudnia 2014 wartość tej nieruchomości ujętej w inwestycjach długoterminowych wynosi 4 490 000,00 zł.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w spółce poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych nie występują inwestycje krótkoterminowe.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Wykaz istotnych pozycji rozliczeń międzyokresowych czynnych

Tytuł	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	397 864,06	116,80
w tym		
polisy ubezpieczeniowe	-	116,80
koszty finansowe, prowizje, odsetki, ubezpieczenia	372 081,49	-
pod VAT do rozliczenia w przyszłym okresie	16 781,12	-
rozliczenie międzyokresowe przychodów	4 001,45	-

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 14 850,00 złotych.

Na dzień bilansowy właścicielem Spółki było:
i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A. udziały o wartości - 14 850,00 złotych

W okresie od 18 sierpnia 2011 do 20 października 2013 komandytariuszami spółki były spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska Sp. k. oraz spółka i2 Grupa Sp. z o.o.
W dniu 21 października 2013 na mocy Aktu Notarialnego do spółki przystąpił nowy komandytariusz spółka i2 Development sp. z o.o. P2 SKA.
W dniu 20 grudnia 2013 spółka i2 Grupa Sp. z o.o. na mocy umowy przeniesienia (sprzedaży) ogółu praw i obowiązków spółki sprzedała swoje udziały w spółce do spółki i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A
W dniu 27 grudnia 2013 spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska sp. k. na mocy umowy przeniesienia (sprzedaży) ogółu praw i obowiązków spółki sprzedała swoje udziały w spółce do spółki i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A
Od tego dnia jedynym komandytariuszem spółki jest i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A

Kapitał zakładowy kształtował się następująco

	18.08.2011	21.10.2013	20.12.2013	27.12.2013	01.01.2014	31.12.2014
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 900,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00
2. Struktura wkładów, w tym:						
i2 Development sp. z o.o. Oławska sp. k.	4 950,00	4 950,00	4 950,00	-		-
i2 Grupa Sp. z o.o.	4 950,00	4 950,00	0,00	-		-
i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.		4 950,00	9 900,00	14 850,00	14 850,00	14 850,00

W okresie od 01 stycznia 2014 do 31grudnia 2014 kapitał zakładowy nie uległ zmianie.

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Kapitał zapasowy spółki na dzień 31 grudnia 2014 to udział komplementariusza:
i2 Development Sp. z o.o o wartości - 100,00 złotych

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Strata za rok obrotowy od 01 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 r. wyniosła 2 971 059,17 zł. Zarząd komplementariusza proponuje pokrycie straty z zysków lat przyszłych.

12. POŻYCZKI I KREDYTY DŁUGOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada kredytów długoterminowych.

W lipcu 2014 spółka spłaciła kredyt bankowy udzielonego przez mBank S.A. na finansowanie budowy kompleksu apartamentowo-mieszkalnego Old Town Residence zlokalizowanego przy ul. Wszystkich Świętych we Wrocławiu.

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek długoterminowych w podziale na pożyczki zaciągnięte od jednostek powiązanych i niepowiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek długoterminowych na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

i2 Finanse Sp. z o.o.	46 464 657,98
i2 Grupa Sp. z o.o.	2 193 558,92
i2 Development Sp. z o.o.	11 256,16
Acico Investments Limited	897 538,90
Galtoco Ltd.	7 376 197,92
razem powiązane	56 943 209,88

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada pożyczek krótkoterminowych.

14. REZERWY

W roku obrotowym jednostka nie tworzyła rezerw na świadczenia emerytalne ani innych rezerw na koszty.

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W roku obrotowym nie tworzono odpisów na należności.

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

W dniu 1 grudnia 2014 r., celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytowej spółki I2 Development S.A. spółka i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. zawarła z mBankiem umowę ustanawiającą hipotekę. Na podstawie umowy na rzecz mBanku została ustanowiona hipoteka umowna do kwoty 3.000.000 PLN na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. W umowie spółka i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale zobowiązała się m.in. do utrzymywania ochrony ubezpieczeniowej powyższej nieruchomości do czasu spłaty wierzytelności oraz dokonywania cesji praw z polis na rzecz mBanku.

W związku z przedmiotową umową kredytową, spółka i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. zawarła z mBankiem umowę o cesję praw z umowy ubezpieczenia, na mocy której przelała na rzecz mBanku przysługujące jej prawa do całości odszkodowań z tytułu umowy ubezpieczenia obciążonej hipoteką nieruchomości zawartej przez spółkę z TUiR Warta S.A. na kwotę 5.676.100 PLN.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W roku obrotowym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W roku obrotowym uzyskała przychody z działalności deweloperskiej oraz z wynajmu lokali i powierzchni usługowych.

W roku obrotowym spółka zakończyła budowę kompleksu apartamentowo-mieszkalnego Old Town Residence zlokalizowanego przy ul. Wszystkich Świętych we Wrocławiu.

Wartość sprzedaży z zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego w roku obrotowym wyniosła 6 974 175,39 zł.
Wartość sprzedaży z wynajmu lokali i powierzchni usługowych w roku obrotowym wyniosła 378 370,42 zł.

21. KOSZTY WG. RODZAJU

Koszty wg. rodzaju	31.12.2013	31.12.2014
Amortyzacja	2 720,56	1 554,00
Zużycie materiałów i energii	95 815,98	6 176 231,40
Usługi obce	9 069 935,16	6 033 887,93
Podatki i opłaty	60 082,48	263 807,60
Wynagrodzenia	28 958,17	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 765,32	-
Pozostałe koszty rodzajowe	5 896,86	12 527,43
Razem	9 265 174,53	12 488 008,36

22. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły.

23. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

24. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku/-straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	31.12.2014 zł
strata/zysk brutto	-2 971 059,17
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	3 773 877,90
koszty trwale niepodatkowe (odsetki budżetowe, kary, prowizje)	135 244,45
koszty przejściowo niepodatkowe (niezapłacone faktury, odsetki od pożyczek)	3 638 633,45
koszty tylko podatkowe (zapłacone odsetki z 2013 i 2012 roku)	251 280,92
Przychody przejściowo niepodatkowe	0,00
dochód do opodatkowania	551 537,81
straty z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	551 537,81

Spółka nie jest płatnikiem podatku dochodowego, w roli podatnika występują wspólnicy spółki - proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

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

W roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

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

W spółce komandytowej nie istnieje Zarząd oraz Rada Nadzorcza. Kierownikiem jednostki jest Zarząd komplementariusza tj. spółki i2 Development sp. z o.o.

W roku obrotowym spółka została obciążona przez komplementariusza kosztami z tytułu sprawowania zarządu w wysokości: 48 000,00 zł

27. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów.

28. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

30. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Spółka w styczniu i lutym 2015 roku dokonała sprzedaży działek zlokalizowanych przy ul. Oławskiej, Piłsudskiego, Dzierżoniej i Ptasiej we Wrocławiu do innych podmiotów grupy.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data podpisania: 30 czerwca 2015

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Miszta

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Finanse sp. z o.o. za okres od 01.11.2013 r. do 31.10.2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 FINANSE
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Za okres od 1 listopada 2013 do 31 października 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego*
2. *Bilansu*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym*
4. *Dodatkowe informacje i objaśnienia.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 7

1. BILANS 7
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA PORÓWNAWCZA) 10

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 11

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 11
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 11
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 11
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY 11
5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 11
6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 12
7. INWESTYCJE 13
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 13
9. KAPITAŁY 13
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 14
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 14
12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE 14
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 14
14. REZERWY 14
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 14
16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 14
17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 15
18. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 15
19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 15
20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 15
21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 15
22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 15
23. PODATEK DOCHODOWY 16

24. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE 16

NA DZIEŃ 31 PAŹDZIERNIKA 2014 SPÓŁKA ZATRUDNIAŁA 3 OSOBY NA UMOWĘ O PRACĘ. 16

25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 16

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 16

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIZ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 17

28 INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 17

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 17

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Finanse Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 22 sierpnia 2013 roku pod nazwą Mizo Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnością. W dniu 13 stycznia 2014 uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników zmieniono nazwę spółki na i2 Finanse Sp. z o.o.

Spółka wpisana została do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 00000474946. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022233514. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

W okresie obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:

Pan Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Pan Andrzej Kowalski – Wiceprezes Zarządu (do dnia 17 lipca 2014)

Pani Joanna Adamczuk – Wiceprezes Zarządu (od dnia 17 lipca 2014).

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego funkcję Prezesa Zarządu pełni Pani Joanna Adamczuk (zarząd jednoosobowy).

Według umowy Spółki podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

- 69.20.Z działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe

Od maja 2014 roku spółka świadczy usługi księgowe dla spółek grupy. W roku obrotowym dodatkowo jednostka przyjmowała i udzielała pożyczki między spółkami grupy.

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 1 listopada 2013 do 31 października 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 października 2014 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 1.000 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.10. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.11. Rezerwy na zobowiązania

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

2.12. Pożyczki otrzymane

Pożyczki otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których

wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.13. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niz 1 rok od dnia bilansowego.

2.14. Uznawanie przychodów

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

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Joanna Izabela Adamczuk

Data podpisania: 31 stycznia 2015

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1 BILANS

AKTYWA	Rok zakończony 31 października 2014	Rok zakończony 31 października 2013
A. AKTYWA TRWAŁE	**73 300 218,12**	**0,00**
Wartości niematerialne i prawne	27 344,50	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	27 344,50	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	5 435,48	0,00
1. Środki trwałe	5 435,48	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	5 435,48	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	73 267 438,14	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	73 267 438,14	0,00
a) w jednostkach powiązanych	57 163 317,59	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	57 163 317,59	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	16 104 120,55	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	16 104 120,55	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	**1 118 834,90**	**0,00**
I. Zapasy	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	79 387,76	0,00
1. Należności od jednostek powiązanych	1 629,86	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	20 910,00	0,00
do 12 miesięcy	20 910,00	0,00
powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	1 629,86	0,00

2. Należności od pozostałych jednostek	58 277,50	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	15 006,00	0,00
- do 12 miesięcy	15 006,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 699,00	0,00
c) inne	41 572,50	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
II. Inwestycje krótkoterminowe	1 039 454,00	0,00
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 039 454,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	510 835,46	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	510 835,46	0,00
inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	186 134,03	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	186 134,03	0,00
inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	342 484,51	0,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	342 484,51	0,00
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	73,54	0,00
AKTYWA RAZEM :	**74 419 053,02**	**0,00**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 31 stycznia 2015

Zarząd:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Joanna Izabela Adamczuk

PASYWA	Rok zakończony 31 października 2014	Rok zakończony 31 października 2013
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**107 347,42**	**0,00**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	(5 000,00)
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00	0,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	102 347,42	0,00
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**74 311 705,60**	**0,00**
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	73 016 032,85	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	19 324 578,35	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	53 691 454,50	0,00
a) kredyty i pożyczki	53 691 454,50	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 295 672,75	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	1 075 238,36	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	1 075 238,36	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	220 434,39	0,00
a) kredyty i pożyczki	202 696,45	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	2 032,40	0,00
- do 12 miesięcy	2 032,40	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	15 705,54	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	0,00	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	**74 419 053,02**	**0,00**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:
i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 31 stycznia 2015

Zarząd
i2 Finanse Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Joanna Izabela Adamczuk

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	Rok zakończony 31 października 2014	Rok zakończony 31 października 2013
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	144 000,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	144 000,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie: wartość dodatnia, zmniejszenie: wartość ujemna)	0,00	0,00
III. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	**193 341,19**	**0,00**
jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Amortyzacja	11 230,64	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	7 274,39	0,00
III. Usługi obce	19 442,72	0,00
IV. Podatki i opłaty, w tym	2 376,50	0,00
podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	131 312,50	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	20 343,44	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	913,00	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	**(49 341,19)**	**0,00**
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	**0,00**	**0,00**
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	**0,75**	**0,00**
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,75	0,00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	**(49 341,94)**	**0,00**
G. PRZYCHODY FINANSOWE	**4 878 786,77**	**0,00**
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym	0,00	0,00
od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym	3 953 786,77	0,00
od jednostek powiązanych	3 783 037,33	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	125 000,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	**3 927 097,41**	**0,00**
I. Odsetki, w tym	3 801 635,43	0,00
dla jednostek powiązanych	3 526 061,37	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	125 461,98	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	**102 347,42**	**0,00**
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	**0,00**	**0,00**
I. Zysk nadzwyczajny	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L+M)	**102 347,42**	**0,00**
L. PODATEK DOCHODOWY	**0,00**	**0,00**
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	**0,00**	**0,00**
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	**102 347,42**	**0,00**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: Zarząd

12 Finanse Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Joanna Izabela Adamczuk

Data podpisania 31 stycznia 2015

12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

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

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

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

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

2014

(w tysiącach złotych)	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość początkowa					
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	27 344,50	0,00	27 344,50
Nabycie	0,00	0,00	27 344,50	0,00	27 344,50
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	27 344,50	0,00	27 344,50
Umorzenie					
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Wartość netto

Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	27 344,50	0,00	0,00	0,00	27 344,50

W roku obrotowym jednostka nabyła program księgowy Microsoft Dynamics NAV.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

2014

(w tysiącach złotych)	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynieryjne	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa							
Saldo otwarcia							
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	16 666,12	0,00	0,00	0,00	16 666,12
Nabycie	0,00	0,00	16 666,12	0,00	0,00	0,00	16 666,12
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	16 666,12	0,00	0,00	0,00	16 666,12
Umorzenie							
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	11 230,64	0,00	0,00	0,00	11 230,64
Amortyzacja	0,00	0,00	11 230,64	0,00	0,00	0,00	11 230,64
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	11 230,64	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto							
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	5 435,48	0,00	0,00	0,00	0,00

Spółka nabyła w roku obrotowym sprzęt komputerowy dla pracowników.

7. INWESTYCJE

Inwestycje długoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w spółce występują pożyczki udzielone do innych podmiotów grupy. Pożyczki stosownie do struktury grupy podzielono na pożyczki dla jednostek powiązanych i niepowiązanych. Saldo pożyczek długoterminowych udzielonych jednostkom powiązanym na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa	45 340 045,28
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. komandytowa	3 667 422,45
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. komandytowa	896 723,55
i2 Development Sp. z o.o. M2 Sp. komandytowa	50 116,44
i2 Development Sp. z o.o. M4 Sp. komandytowa	2 246 417,66
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp. komandytowa	523 420,68
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp. komandytowa	4 194 707,54
i2 Development Sp. z o.o.	244 463,99
razem powiązane	57 163 317,59

Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2014 roku poza środkami pieniężnymi w jednostce występują pożyczki krótkoterminowe. Saldo pożyczek krótkoterminowych udzielonych jednostkom powiązanym na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa	5 710,92
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp. komandytowa	496 103,15
Galtoco Ltd	8 065,75
i2 Grupa Sp. z o.o.	237,53
i2 development Sp. z o.o.	116,44
i2 Development Sp. z o.o. M2 Sp. komandytowa	599,67
razem powiązane	510 835,46

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

W pozycji rozliczeń międzyokresowych ujęto wartość usług telekomunikacyjnych dotyczących roku obrotowego, zafakturowanych po dniu bilansowym.

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 października 2014 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 5 000 złotych i był podzielony na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy.

Na dzień bilansowy właścicielami Spółki byli:

i2 Development Sp. z o.o. P2 SKA	49 udziałów,	4 900,00 złotych
i2 Development Sp. z o.o. P3 SKA	1 udział,	100,00 złotych

W dniu 30 grudnia 2014 roku i2 Development Sp. z o.o. P2 SKA nabyła 1 udział od spółki i2 Development Sp. z o.o. P3 SKA stając się jednocześnie jedynym udziałowcem Spółki i2 Finanse.

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Na dzień bilansowy Spółka nie posiada innych kapitałów niż kapitał podstawowy.

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Zysk netto za rok obrotowy od 1 listopada 2013 do 31 października 2014 r. wyniósł 102 347,42 zł. Zarząd proponuje przekazanie zysku na kapitał zapasowy.

12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek długoterminowych w podziale na pożyczki zaciągnięte od jednostek powiązanych i niepowiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek długoterminowych na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. komandytowo-akcyjna	9 871 977,21
i2 Development Sp. z o.o. P3 Sp. komandytowo-akcyjna	3 812 303,43
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. komandytowa	3 666 535,17
i2 Development Sp. z o.o. M2 Sp. komandytowa	1 515 408,72
J2 Grupa Sp. z o.o.	438 354,32
razem powiązane	19 324 578,35

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek o terminie spłaty krótszym niż jeden rok w podziale na pożyczki zaciągnięte od jednostek powiązanych i niepowiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek krótkoterminowych na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

i2 Development Sp. z o.o.	51 786,31
Galinco Ltd	1 023 452,05
razem powiązane	1 075 238,36

14. REZERWY

W roku obrotowym jednostka nie tworzyła rezerw na świadczenia emerytalne ani innych rezerw na koszty.

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W roku obrotowym nie tworzono odpisów na należności.

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

W roku obrotowym zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki nie wystąpiły.

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

Na dzień 31 października 2014 roku Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W roku obrotowym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W roku obrotowym Spółka świadczyła usługi księgowe i kadrowo-płacowe dla spółek grupy. Wszyscy odbiorcy posiadają swoją siedzibę na terenie kraju. Sprzedaż do poszczególnych podmiotów powiązanych przedstawiała się następująco:

i2 Development Sp. z o.o. M5 sp. komandytowa	1 000,00 zł
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp. komandytowa	1 000,00 zł
i2 Development Sp. z o.o. M7 sp. komandytowa	1 000,00 zł
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp. komandytowa	1 000,00 zł
i2 Development Sp. z o.o. M4 sp. komandytowa	4 000,00 zł
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp. komandytowa	15 000,00 zł
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp. komandytowa	2 500,00 zł
i2 Development Sp. z o.o. Iglicka sp. komandytowa	2 500,00 zł
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp. komandytowa	2 500,00 zł
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp. komandytowa	2 500,00 zł
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp. komandytowa	2 500,00 zł
i2 Grupa Sp. z o.o.	14 500,00 zł
i2 Development Sp. z o.o.	16 500,00 zł
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp. komandytowo - akcyjna	7 500,00 zł
i2 Development Sp. z o.o. P3 sp. komandytowo - akcyjna	4 000,00 zł
razem powiązane	89 500,00 zł

21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły.

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

23. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku/-straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	31.10.2014 zł
strata/zysk brutto	102 976,29
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	3 789 192,19
koszty trwale niepodatkowe (odsetki budżetowe)	157,77
koszty przejściowo niepodatkowe (odsetki od pożyczek, niezapłacona faktura)	3 789 034,42
koszty tylko podatkowe	
przychody przejściowo nie podlegające opodatkowaniu (naliczone odsetki od pożyczek)	3 903 971,14
dochód do opodatkowania	11 802,66
straty z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	-11 802,66

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

Grupa zatrudnionych	Rok 2014	Rok 2013
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych		-
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	1,25	-
Zatrudnienie razem	**1,25**	-

Na dzień 31 października 2014 Spółka zatrudniała 3 osoby na umowę o pracę.

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

Wynagrodzenia	Rok 2014	Rok 2013
Zarząd Spółki	56 000,00	0,00
Wynagrodzenia razem	**56 000,00**	0,00

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

Zarówno w roku obrotowym kończącym się dnia 31 października 2014 roku jak i w roku poprzednim Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 30 stycznia 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchwałą nr 1 odwołało Pana Marcina Misztala z funkcji Prezesa Zarządu, uchwała nr 2 na Prezesa Spółki powołano dotychczasową Wiceprezes Zarządu Panią Joannę Adamczuk. Uchwałą nr 5 powołano Radę Nadzorczą, w której skład weszli:
Przewodniczący: Pan Marcin Misztal,
Członkowie: Gabriela Woś-Tarkowska oraz Andrzej Kowalski.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Joanna Bocheńska

Zarząd:

12 Finanse Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Joanna Izabela Adamczuk

Data podpisania: 31 stycznia 2015

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp. k. za okres od 18.11.2013 r. do 31.12.2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OGRODY JORDANOWSKIE SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Za okres od 18 listopada 2013 do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego*
2. *Bilansu*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym*
4. *Dodatkowe informacje i objaśnienia.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 7

1. BILANS 7
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA PORÓWNAWCZA) 10

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 11

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGLYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 11
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 11
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 11
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY 11
5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 11
6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 11
7. INWESTYCJE 12
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 12
9. KAPITAŁY 12
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 12
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 12
12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE 12
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 12
14. REZERWY 12
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 13
16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 13
17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 13
18. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 13
19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 13
20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 13
21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 13
22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 13
23. PODATEK DOCHODOWY 14

24. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE 14

W ROKU OBROTOWYM SPÓŁKA NIE ZATRUDNIAŁA PRACOWNIKÓW. 14

25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 14

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 14

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 14

28. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 15

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 15

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Igielna spółka komandytowa („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 18 listopada 2013 roku.

W dniu 15 grudnia 2014 na mocy aktu notarialnego spółka zmieniła nazwę na i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ogrody Jordanowskie spółka komandytowa.

Nazwa ta w dniu 07.04.2015 została zarejestrowana przez Krajowy Rejestr Sądowy.

Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 00000492705. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022326457. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 1010006306.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowej z udziałem wspólnika i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiot działalności spółki :

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z)
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z)
- Pozostałe pośrednictwo pieniężne (64.19.Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (64.92.Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (64.99.Z)

Spółka w 2015 roku planuje rozpocząć prowadzenie działalności deweloperskiej.

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 18 listopada 2013 do 31 grudnia 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudzień 2014 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 3.500 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.10. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.11. Rezerwy na zobowiązania

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

2.12. Pożyczki otrzymane

Pożyczki otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.13. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego.

2.14. Uznawanie przychodów

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

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

DOLNOŚLĄSKI URZĄD SKARBOWY
we Wrocławiu
2015 -06- 26 (1)
złożono osobiście

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. AKTYWA TRWAŁE	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00
2. Wartość firmy	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
1. Środki trwałe	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00
d) środki transportu	0,00
e) inne środki trwałe	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00
1. Nieruchomości	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	1.867,89
I. Zapasy	0,00
1. Materiały	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00
3. Produkty gotowe	0,00
4. Towary	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00
II. Należności krótkoterminowe	1 457,60
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00
- do 12 miesięcy	0,00

powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	1 457,60
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00
- do 12 miesięcy	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 457,60
c) inne	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00
II. Inwestycje krótkoterminowe	410,29
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	410,29
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	410,29
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	410,29
- inne środki pieniężne	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
AKTYWA RAZEM	**1 867,89**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

Zarząd:

CZŁONEK ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Mazur

PASYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**(3 653,44)**
I. Kapitał (fundusz) zakładowy	4 950,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	50,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	(8 653,44)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**5 521,33**
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
- długoterminowa	0,00
- krótkoterminowa	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	4 020,73
1. Wobec jednostek powiązanych	4 020,73
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) inne	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 500,60
1. Wobec jednostek powiązanych	1 230,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	1 230,00
- do 12 miesięcy	1 230,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	270,60
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	270,60
- do 12 miesięcy	270,60
- powyżej 12 miesięcy	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00
i) inne	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
PASYWA RAZEM	**1 867,89**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania 30 kwietnia 2015

Zarząd:

Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	16.11.2013-31.12.2014
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	0,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	8 652,66
jednostkom powiązanym	0,00
I. Amortyzacja	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	13,82
III. Usługi obce	7 087,84
IV Podatki i opłaty, w tym:	1 551,00
podatek akcyzowy	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00
VII Pozostałe koszty rodzajowe	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(8 652,66)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,36
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Dotacje	0,00
III. Inne przychody operacyjne	0,36
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,46
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,46
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	(8 652,76)
G PRZYCHODY FINANSOWE	20,05
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00
II. Odsetki, w tym:	20,05
- od jednostek powiązanych	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
V. Inne	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	20,73
I. Odsetki, w tym:	20,73
- dla jednostek powiązanych	20,73
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
IV. Inne	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(8 653,44)
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I±M)	(8 653,44)
L. PODATEK DOCHODOWY	0,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	(8 653,44)

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: i2 Finanse Sp. z o.o.

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

Księgowa
Joanna Bochenska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Miszal

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 18 listopada 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma informacji o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd komplementariusza nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 18 listopada 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma wykazanych danych porównawczych.

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada rzeczowy aktywów trwałych.

7. INWESTYCJE

Na dzień 31 grudnia 2014 w spółce nie wystąpiły inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe czynne nie wystąpiły

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 4 950 złotych.

Na dzień bilansowy właścicielami Spółki byli
i2 Development Sp. z o.o. P2 S.K.A. udziały o wartości 4.950,00 złotych

W okresie od 18 listopada 2013 do 31 grudnia 2014 kapitał zakładowy nie uległ zmianie.

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Kapitał zapasowy spółki na dzień 31 grudnia 20 4 to udział komplementariusza: i2 Development Sp. z o.o o wartości 50,00 złotych

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Strata za rok obrotowy od 18 listopada 20 3 do 31 grudnia 2014 r. wyniosła 8 653,44 zł Zarząd komplementariusza proponuje pokrycie straty z zysków lat przyszłych

12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek długoterminowych zaciągniętych od jednostek powiązanych Saldo zaciągniętych pożyczek długoterminowych na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

i2 Finanse Sp. z o.o.	4 020,73
razem powiązane	4 020,73

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada pożyczek krótkoterminowych

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W roku obrotowym nie tworzono odpisów na należności.

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

W roku obrotowym zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki nie wystąpiły.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spólka nie posiada zobowiązań warunkowych.

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W roku obrotowym Spółka nie posiadala zobowiązań pozabilansowych.

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W roku obrotowym Spólka nie uzyskała przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły.

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

23. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku/-straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	31.12.2014 zł
strata/zysk brutto	- 8 653,44
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	20,73
koszty trwałe niepodatkowe	00,00
koszty przejściowo niepodatkowe (odsetki od pożyczek)	20,73
koszty tylko podatkowe	-
przychody przejściowo nie podlegające opodatkowaniu	00,00
dochód do opodatkowania	- 8 632,71
straty z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	**- 8 632,71**

Spółka nie jest płatnikiem podatku dochodowego, w roli podatnika występują wspólnicy spółki - proporcjonalnie do posiadanych udziałów

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

W roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

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

W spółce komandytowej nie istnieje Zarząd oraz Rada Nadzorcza. Kierownikiem jednostki jest Zarząd komplementariusza tj. spółki i2 Development sp. z o.o.

W roku obrotowym spółka nie została obciążona przez komplementariusza kosztami z tytułu sprawowania zarządu.

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 06 lutego 2015 roku Spółka dokonała zakupu działki zlokalizowanej przy ul. Jordanowskiej we Wrocławiu.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp. k. za okres od 18.11.2013 r. do 31.12.2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OŁAWSKA 12 SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Za okres od 18 listopada 2013 do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego*
2. *Bilansu*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym*
4. *Dodatkowe informacje i objaśnienia.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 7

1. BILANS 7
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA PORÓWNAWCZA) 10

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 11

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 11
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 11
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 11
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY 11
5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 11
6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 11
7. INWESTYCJE 12
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 12
9. KAPITAŁY 12
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 12
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 12
12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE 12
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 12
14. REZERWY 12
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 13
16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 13
17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 13
18. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 13
19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 13
20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 13
21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 13
22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 13
23. PODATEK DOCHODOWY 14

24. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE... 14
W ROKU OBROTOWYM SPÓŁKA NIE ZATRUDNIAŁA PRACOWNIKÓW. 14
25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 14
26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 14
27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 15
28. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 15
29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 15

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oławska 12 spółka komandytowa („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 18 listopada 2013 roku.

Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 00000492444. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022324470. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 1010006418

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowej z udziałem wspólnika i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiot działalności spółki :

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z)
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z)
- Pozostałe pośrednictwo pieniężne (64.19.Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (64.92.Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (64.99.Z)

Spółka w 2015 roku planuje rozpocząć prowadzenie działalności deweloperskiej

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 18 listopada 2013 do 31 grudnia 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudzień 2014 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 3.500 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w

budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.10. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.11. Rezerwy na zobowiązania

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

2.12. Pożyczki otrzymane

Pożyczki otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.13. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego.

2.14. Uznawanie przychodów

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

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania 30 kwietnia 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2015 -06- 26

1. BILANS

AKTYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. AKTYWA TRWAŁE	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00
2. Wartość firmy	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
1. Środki trwałe	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00
d) środki transportu	0,00
e) inne środki trwałe	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00
1. Nieruchomości	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	1 493,01
I. Zapasy	0,00
1. Materiały	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00
3. Produkty gotowe	0,00
4. Towary	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00
II. Należności krótkoterminowe	986,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00
- do 12 miesięcy	0,00

powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	986,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00
- do 12 miesięcy	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	986,00
c) inne	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	507,01
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	507,01
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
udziały lub akcje	0,00
inne papiery wartościowe	0,00
udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	507,01
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	507,01
- inne środki pieniężne	0,00
inne aktywa pieniężne	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
AKTYWA RAZEM	1 493,01

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Data podpisania: 10 kwietnia 2015

Zarząd

12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bochenska

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

PASYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(1 751,20)
I. Kapitał (fundusz) zakładowy	4 950,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	50,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	(6 751,20)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	3 244,21
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
- długoterminowa	0,00
- krótkoterminowa	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	2 014,21
1. Wobec jednostek powiązanych	2 014,21
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) inne	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 230,00
1. Wobec jednostek powiązanych	1 230,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 230,00
- do 12 miesięcy	1 230,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00
- do 12 miesięcy	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00
i) inne	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
PASYWA RAZEM	1 493,01

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: 12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

Zarząd:
Prezes Zarządu
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	18.11.2013-31.12.2014
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia,zmniejszenie-wartość ujemna)	0,00
III. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	6 751,66
- jednostkom powiązanym	0,00
I. Amortyzacja	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	13,82
III. Usługi obce	5 964,84
IV. Podatki i opłaty, w tym:	773,00
podatek akcyzowy	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(6 751,66)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Dotacje	0,00
III. Inne przychody operacyjne	0,00
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,66
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,66
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (E+G-H)	(6 752,32)
G. PRZYCHODY FINANSOWE	15,33
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00
II. Odsetki, w tym:	15,33
- od jednostek powiązanych	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
V. Inne	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	14,21
I. Odsetki, w tym:	14,21
- dla jednostek powiązanych	14,21
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
IV. Inne	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+J-K)	(6 751,20)
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+-J)	(6 751,20)
L. PODATEK DOCHODOWY	0,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	(6 751,20)

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska
10

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 18 listopada 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma informacji o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd komplementariusza nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 18 listopada 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma wykazanych danych porównawczych.

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada rzeczowy aktywów trwałych.

7. INWESTYCJE

Na dzień 31 grudnia 2014 w spółce nie wystąpiły inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkaeh bankowych.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe czynne nie wystąpiły.

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 4 950 złotych.

Na dzień bilansowy właścicielami Spółki byli:
i2 Development Sp. z o.o. P2 SKA udziały o wartości - 4.950,00 złotych

W okresie od 18 listopada 2013 do 31 grudnia 2014 kapitał zakładowy nie uległ zmianie.

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Kapitał zapasowy spółki na dzień 31 grudnia 2014 to udział komplementariusza:
i2 Development Sp. z o.o o wartości - 50,00 złotych

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Strata za rok obrotowy od 18 listopada 2013 do 31 grudnia 2014 r. wyniosła 6 751,20 zł. Zarząd komplementariusza proponuje pokrycie straty z zysków lat przyszłych.

12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek długoterminowych zaciągniętych od jednostek powiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek długoterminowych na dzień kończący rok obrotowy są następujące

i2 Finanse Sp. z o.o.	2 014,21
razem powiązane	2 014,21

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada pożyczek krótkoterminowych

14. REZERWY

W roku obrotowym jednostka nie tworzyła rezerw na świadczenia emerytalne ani innych rezerw na koszty.

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W roku obrotowym nie tworzono odpisów na należności.

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

W roku obrotowym zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki nie wystąpiły.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W roku obrotowym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W roku obrotowym Spółka nie uzyskała przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły.

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

23. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku/-straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	31.12.2014 zł
strata/zysk brutto	- 6 751,20
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	14,21
koszty trwałe niepodatkowe	00,00
koszty przejściowo niepodatkowe (odsetki od pożyczek)	14,21
koszty tylko podatkowe	-
przychody przejściowo nie podlegające opodatkowaniu	00,00
dochód do opodatkowania	-6 736,99
straty z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	**-6 736,99**

Spółka nie jest płatnikiem podatku dochodowego, w roli podatnika występują wspólnicy spółki - proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

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

W roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników

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

W spółce komandytowej nie istnieje Zarząd oraz Rada Nadzorcza. Kierownikiem jednostki jest Zarząd komplementariusza tj. spółki i2 Development sp. z o.o.

W roku obrotowym spółka nie została obciążona przez komplementariusza kosztami z tytułu sprawowania zarządu.

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów.

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 16 stycznia 2015 roku Spółka dokonała zakupu działki zlokalizowanej przy ul. Oławskiej 12 we Wrocławiu.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bochenska

Zarząd

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k. za okres od 04.03.2014 r. do 31.12.2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PIĘKNA SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Za okres od 04 marca 2014 do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego*
2. *Bilansu*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym*
4. *Dodatkowe informacje i objaśnienia.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 8

1. BILANS 8
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA PORÓWNAWCZA) 11

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 12

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 12
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 12
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 12
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY 12
5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 12
6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 12
7. INWESTYCJE 13
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 13
9. KAPITAŁY 13
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 13
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 13
12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE 14
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 14
14. REZERWY 14
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 14
16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 14
17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 14
18. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 14
19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 14
20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 15
21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 15
22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 15
23. PODATEK DOCHODOWY 15

24. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE.. 15
W ROKU OBROTOWYM SPÓŁKA NIE ZATRUDNIAŁA PRACOWNIKÓW. 15
25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 15
26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 16
27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 16
28. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 16
29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 16

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pobożnego spółka komandytowa („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 04 marca 2014 roku.

W dniu 17 lipca 2014 uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki zmieniono nazwę spółki na i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piękna spółka komandytowa.

Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 00000505831. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022392603. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 8971798039.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowej z udziałem wspólnika i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiot działalności spółki:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z)
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z)

Spółka w 2015 roku planuje prowadzić działalność deweloperską.

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 04 marca 2014 do 31 grudnia 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2014 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 3.500 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w

budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Przedsięwzięcie deweloperskie

Za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się dzień, w którym deweloper rozpoczął aktywne, udokumentowane działania mające na celu realizację przedsięwzięcia.

W spółce za dzień rozpoczęcia uznaje się rozpoczęcie przygotowania projektu wstępnego, przygotowawczego , koncepcyjnego , budowlanego, wystąpienie o pozwolenie na budowę.

W trakcie przedsięwzięcia deweloperskiego spółka występuję jako inwestor – zleca wykonawcy budowę nowego budynku oraz przynależnych obiektów infrastruktury.

Do dnia rozpoczęcia działalności przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez spółkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie postawiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego jest wykazywany na koncie „Towary" w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia cena ta jest powiększana o koszty z dostosowaniem gruntu do zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak:

- koszty odrolnienia,
- rekultywacji terenu,
- karczowania,
- rozbiórki zbędnych zabudowań,

- uzbrojeń terenu.

W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar produkcji w toku.

Koszty niezbędne do prowadzania działalności gospodarczej, obciążają bezpośrednio wynik finansowy okresu ich poniesienia. Do tych kosztów zalicza się przede wszystkim:

- Koszty wynagrodzenia komplementariusza ,
- Koszty rejestracji i obsługi prawnej jednostki
- Koszty obsługi finansowo-księgowej jednostki,
- Koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych oraz biurowych
- Koszty informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży w tym prowizje sprzedawców i pośredników,
- Podatek od nieruchomości,

2.10. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.11. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.12. Rezerwy na zobowiązania

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

2.13. Pożyczki otrzymane

Pożyczki otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.14. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego.

2.15. Uznawanie przychodów

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

Za moment przychodu spółka uznaje dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości lub jej części.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

we Wrocławiu
2015 -06- 26 (1)
złożono osobiście

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. AKTYWA TRWAŁE	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00
2. Wartość firmy	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
1. Środki trwałe	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00
d) środki transportu	0,00
e) inne środki trwałe	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00
1. Nieruchomości	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	785 910,26
I. Zapasy	730 864,60
1. Materiały	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	230 226,60
3. Produkty gotowe	0,00
4. Towary	0,00
5. Zaliczki na dostawy	500 638,00
II. Należności krótkoterminowe	54 337,72
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00
- do 12 miesięcy	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	0,00

2. Należności od pozostałych jednostek	54 337,72
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00
- do 12 miesięcy	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	54 337,72
c) inne	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	707,94
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	707,94
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	707,94
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	707,94
- inne środki pieniężne	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
AKTYWA RAZEM:	**785 910,26**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Miszta

PASYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(24 704,94)
I. Kapitał (fundusz) zakładowy	4 950,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	50,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	(29 704,94)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	810 615,20
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
- długoterminowa	0,00
- krótkoterminowa	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	708 152,16
1. Wobec jednostek powiązanych	708 152,16
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) inne	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	102 463,04
1. Wobec jednostek powiązanych	719,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	719,00
- do 12 miesięcy	719,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	101 744,04
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	101 744,04
- do 12 miesięcy	101 744,04
- powyżej 12 miesięcy	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00
i) inne	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
PASYWA RAZEM	785 910,26

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:
i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Błeheńska

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

Zarząd.

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	04.03.2014-31.12.2014
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	230 226,60
- od jednostek powiązanych	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	230 226,60
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	237 866,80
- jednostkom powiązanym	0,00
I. Amortyzacja	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	122,52
III. Usługi obce	236 562,28
IV Podatki i opłaty, w tym:	1 182,00
podatek akcyzowy	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00
VII Pozostałe koszty rodzajowe	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(7 640,20)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,46
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Dotacje	0,00
III. Inne przychody operacyjne	0,46
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,42
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,42
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	(7 640,16)
G PRZYCHODY FINANSOWE	87,38
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00
II. Odsetki, w tym:	87,38
- od jednostek powiązanych	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
V. Inne	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	22 152,16
I. Odsetki, w tym:	22 152,16
- dla jednostek powiązanych	22 152,16
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
IV. Inne	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(29 704,94)
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I±M)	(29 704,94)
L. PODATEK DOCHODOWY	0,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	(29 704,94)

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

12 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 04 marca 2014 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma informacji o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd komplementariusza nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 04 marca 2014 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma wykazanych danych porównawczych.

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada rzeczowy aktywów trwałych.

7. INWESTYCJE

Na dzień 31 grudnia 2014 w spółce nie wystąpiły inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe czynne nie wystąpiły.

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 4 950 złotych.

Na dzień bilansowy właścicielami Spółki byli:
i2 Development Sp. z o.o. P2 SKA udziały o wartości 4.950,00 złotych

W okresie od 04 marca 2014 do 06 sierpnia 2014 komandytariuszem spółki była spółka i2 Development sp. z o.o. sp. k.
W dniu 07.08.2014 i2 Development sp. z o.o. P2 SKA nabyła udziały spółki o wartości 4 950,00 zł od spółki i2 Development sp. z o.o. sp. k. na podstawie umowy przeniesienia (sprzedaży) ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestniczenia w spółce pod firmą i2 Development sp. z o.o. Pobożnego sp .k.

W trakcie roku obrotowego kapitał zakładowy kształtował się następująco :

	04.03.2014	07.08.2014	31.12.2014
1. Wysokość kapitału zakładowego	4 950,00	4 950,00	4950,00
2. Struktura wkładów, w tym:			
i2 Development sp. z o.o. sp. k.	4 950,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A.	0,00	4 950,00	4950,00

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Kapitał zapasowy spółki na dzień 31 grudnia 2014 to udział komplementariusza:
i2 Development Sp. z o.o o wartości - 50,00 złotych

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Strata za rok obrotowy od 04 marca 2014 do 31 grudnia 2014 r. wyniosła 29 704,94 zł.

Zarząd komplementariusza proponuje pokrycie straty z zysków lat przyszłych.

12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek długoterminowych zaciągniętych od jednostek powiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek długoterminowych na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

i2 Finanse Sp. z o.o.	708 152,16
razem powiązane	708 152,16

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada pożyczek krótkoterminowych

14. REZERWY

W roku obrotowym jednostka nie tworzyła rezerw na świadczenia emerytalne ani innych rezerw na koszty.

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W roku obrotowym nie tworzono odpisów na należności.

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

W roku obrotowym zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki nie wystąpiły.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W roku obrotowym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W roku obrotowym Spółka nie uzyskała przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły.

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

23. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku/-straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	31.12.2014 zł
strata/zysk brutto	- 29 704,94
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	22 152,16
koszty trwale niepodatkowe	00,00
koszty przejściowo niepodatkowe (odsetki od pożyczek)	22 152,16
koszty tylko podatkowe	-
przychody przejściowo nie podlegające opodatkowaniu	00,00
dochód do opodatkowania	-7 552,78
straty z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	**-7 552,78**

Spółka nie jest płatnikiem podatku dochodowego, w roli podatnika występują wspólnicy spółki - proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

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

W roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

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

W spółce komandytowej nie istnieje Zarząd oraz Rada Nadzorcza. Kierownikiem jednostki jest Zarząd komplementariusza, tj. i2 Development sp. z o.o.

W roku obrotowym spółka nie została obciążona przez komplementariusza kosztami z tytułu sprawowania zarządu.

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów.

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W Spółce nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp. k. za okres od 11.12.2013 r. do 31.12.2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE i2 DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PIŁSUDSKIEGO SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Za okres od 11 grudnia 2013 do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego*
2. *Bilansu*
3. *Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym*
4. *Dodatkowe informacje i objaśnienia.*

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

1. INFORMACJE OGÓLNE 3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE 7

1. BILANS 7
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WERSJA PORÓWNAWCZA) 10

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 11

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGLYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO 11
2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 11
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM 11
4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY 11
5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 11
6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 11
7. INWESTYCJE 12
8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE 12
9. KAPITAŁY 12
10. POZOSTAŁE KAPITAŁY 12
11. WYNIK FINANSOWY NETTO 12
12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE 12
13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE 12
14. REZERWY 13
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI 13
16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 13
17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI 13
18. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE 13
19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE 13
20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY 13
21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE 13
22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM 13
23. PODATEK DOCHODOWY 14

24. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE.. 14
W ROKU OBROTOWYM SPÓŁKA NIE ZATRUDNIAŁA PRACOWNIKÓW. 14
25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 14
26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY 14
27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI 15
28. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 15
29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 15

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piłsudskiego spółka komandytowa („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 11 grudnia 2013 roku.

Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 00000498403. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022354301. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer NIP 101-000-65-71.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Szewskiej 8.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki komandytowej z udziałem wspólnika i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze komplementariusza.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiot działalności spółki:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z)
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z)
- Pozostałe pośrednictwo pieniężne (64.19.Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (64.92.Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (64.99.Z)

Spółka w 2015 roku planuje rozpocząć prowadzenie działalności deweloperskiej.

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 11 grudnia 2013 do 31 grudnia 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2014 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz.330, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR").

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania i wprowadzenia do ewidencji.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia równej lub niższej niż 3.500 zł zalicza się do kosztów bieżącego okresu w miesiącu nabycia.

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	3 lata
Inne środki trwałe	5 lat

Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 3.500 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w

budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Inwestycje

Pożyczki udzielone wykazywane są w bilansie jednostki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.6. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego. Na należności zagrożone dokonuje się odpisy aktualizacyjne.

2.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych nie wystąpiły.

2.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne podlegają wycenie zgodnie z kursem dla danej waluty ogłoszonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

2.9. Rozliczenia międzyokresowe

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

2.10. Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

2.11. Rezerwy na zobowiązania

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

2.12. Pożyczki otrzymane

Pożyczki otrzymane wykazywane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty to jest w wysokości niespłaconego kapitału powiększonej o należne odsetki. Pożyczki, których wynikający z umowy termin spłaty przypada później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, ujmowane są jako długoterminowe.

2.13. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Kryterium długoterminowości jest okres dłuższy niż 1 rok od dnia bilansowego.

2.14. Uznawanie przychodów

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

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

2015 -06- 26

AKTYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. AKTYWA TRWAŁE	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00
2. Wartość firmy	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
1. Środki trwałe	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00
d) środki transportu	0,00
e) inne środki trwałe	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00
1. Nieruchomości	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	1088,30
I. Zapasy	0,00
1. Materiały	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00
3. Produkty gotowe	0,00
4. Towary	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00
II. Należności krótkoterminowe	983,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00
do 12 miesięcy	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00

b) inne	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	983,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00
- do 12 miesięcy	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	983,00
c) inne	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	106,30
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	106,30
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	106,30
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	106,30
- inne środki pieniężne	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
AKTYWA RAZEM :	**1 089,30**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data podpisania 30 kwietnia 2015

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kwiatkowski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

PASYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(1 143,96)
I. Kapitał (fundusz) zakładowy	4 950,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	50,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	(6 143,96)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	2 233,26
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
- długoterminowa	0,00
krótkoterminowa	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	1 003,26
1. Wobec jednostek powiązanych	1 003,26
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) inne	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 230,00
1. Wobec jednostek powiązanych	1 230,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 230,00
- do 12 miesięcy	1 230,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00
- do 12 miesięcy	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00
i) inne	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
PASYWA RAZEM	1 089,30

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: i2 Finanse Sp. z o.o.

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	1.1.2013-31.12.2014
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	0,00
III. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	6 160,87
- jednostkom powiązanym	0,00
I. Amortyzacja	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00
III. Usługi obce	5 387,87
IV. Podatki i opłaty, w tym:	773,00
podatek akcyzowy	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(6 160,87)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Dotacje	0,00
III. Inne przychody operacyjne	0,00
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,48
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,48
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	(6 161,35)
G. PRZYCHODY FINANSOWE	21,20
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00
II. Odsetki, w tym:	21,20
- od jednostek powiązanych	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
V. Inne	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	3,81
I. Odsetki, w tym:	3,81
- dla jednostek powiązanych	3,26
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
IV. Inne	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(6 143,96)
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I±M)	(6 143,96)
L. PODATEK DOCHODOWY	0,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	(6 143,96)

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: i2 Finanse Sp. z o.o. Księgowa Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu Marcin Miszl

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 11 grudnia 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma informacji o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd komplementariusza nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 11 grudnia 2013 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma wykazanych danych porównawczych.

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada rzeczowy aktywów trwałych.

7. INWESTYCJE

Na dzień 31 grudnia 2014 w spółce nie wystąpiły inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe czynne nie wystąpiły.

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 4 950 złotych

Na dzień bilansowy właścicielami Spółki byli:
i2 Development Sp. z o.o. P2 SKA udziały o wartości: 4 950,00 złotych

W okresie od 1 grudnia 2013 do 31 grudnia 2014 kapitał zakładowy nie uległ zmianie.

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Kapitał zapasowy spółki na dzień 31 grudnia 2014 to udział komplementariusza:
i2 Development Sp. z o.o o wartości - 50,00 złotych

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Strata za rok obrotowy od 1 grudnia 2013 do 31 grudnia 2014 r. wyniosła 6 143,95 zł. Zarząd komplementariusza proponuje pokrycie straty z zysków lat przyszłych

12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek długoterminowych zaciągniętych od jednostek powiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek długoterminowych na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

i2 Finanse Sp. z o.o.	1 003,26
razem powiązane	1 003,26

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada pożyczek krótkoterminowych.

14. REZERWY

W roku obrotowym jednostka nie tworzyła rezerw na świadczenia emerytalne ani innych rezerw na koszty.

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W roku obrotowym nie tworzono odpisów na należności.

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

W roku obrotowym zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki nie wystąpiły.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W roku obrotowym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W roku obrotowym Spółka nie uzyskała przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły.

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spólka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

23. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku/-straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	31.12.2014 zł
strata/zysk brutto	6 143,96
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	3,26
koszty trwale niepodatkowe	00,00
koszty przejściowo niepodatkowe (odsetki od pożyczek)	3,26
koszty tylko podatkowe	-
przychody przejściowo nie podlegające opodatkowaniu	00,00
dochód do opodatkowania	-6 140,70
straty z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	**-6 140,70**

Spółka nie jest płatnikiem podatku dochodowego, w roli podatnika występują wspólnicy spółki proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

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

W roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

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

W spółce komandytowej nie istnieje Zarząd oraz Rada Nadzorcza. Kierownikiem jednostki jest Zarząd komplementariusza tj. spółki i2 Development sp. z o.o.

W roku obrotowym spółka nie została obciążona przez komplementariusza kosztami z tytułu sprawowania zarządu.

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów.

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 16 stycznia 2015 roku Spółka dokonała zakupu działki zlokalizowanej przy ul Piłsudskiego we Wrocławiu.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

Sprawozdanie finansowe spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k. za okres od 15.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. AKTYWA TRWAŁE	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00
2. Wartość firmy	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
1. Środki trwałe	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00
d) środki transportu	0,00
e) inne środki trwałe	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00
1. Nieruchomości	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
- udziały lub akcje	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00
- udzielone pożyczki	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	4 630 343,57
I. Zapasy	3 906 553,00
1. Materiały	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	3 906 553,00
3. Produkty gotowe	0,00
4. Towary	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00
II. Należności krótkoterminowe	723 321,00
1. Należności od jednostek powiązanych	369,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	369,00
- do 12 miesięcy	369,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00

PASYWA	Rok zakończony 31 grudnia 2014
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**(139 097,85)**
I. Kapitał (fundusz) zakładowy	4 950,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	50,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	(144 097,85)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**4 769 441,42**
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
długoterminowa	0,00
krótkoterminowa	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	4 259 896,69
1. Wobec jednostek powiązanych	4 259 896,69
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) inne	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	509 544,73
1. Wobec jednostek powiązanych	504 009,73
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 230,00
- do 12 miesięcy	1 230,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
b) inne	502 779,73
2. Wobec pozostałych jednostek	5 535,00
a) kredyty i pożyczki	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 535,00
do 12 miesięcy	5 535,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00
i) inne	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
- długoterminowe	0,00
krótkoterminowe	0,00
PASYWA RAZEM	**4 630 343,57**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: i2 Finanse Sp. z o.o. Księgowa Joanna Bochenska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu Marcin Misztal

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja porównawcza)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy	15.01.2014-31.12.2104
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	3 908 453,00
- od jednostek powiązanych	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 900,00
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie-wartość dodatnia ,zmniejszenie-wartość ujemna)	3 906 553,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	
B. KOSZTY działalności operacyjnej w tym:	3 919 252,29
- jednostkom powiązanym	0,00
I. Amortyzacja	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	3 773 556,33
III. Usługi obce	144 462,96
IV Podatki i opłaty, w tym:	1 233,00
podatek akcyzowy	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00
VII Pozostałe koszty rodzajowe	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(10 799,29)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,42
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Dotacje	0,00
III. Inne przychody operacyjne	0,42
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,58
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,58
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	(10.799,45)
G PRZYCHODY FINANSOWE	50,78
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00
II. Odsetki, w tym:	50,78
- od jednostek powiązanych	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
V. Inne	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	133 349,18
I. Odsetki, w tym	133 349,18
- dla jednostek powiązanych	124 476,42
II. Straty ze zbycia inwestycji	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
IV. Inne	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	(144 097,85)
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L+M)	(144 097,85)
L. PODATEK DOCHODOWY	0,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	(144 097,85)

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data podpisania 30 kwietnia 2015

12 finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 15 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma informacji o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTAPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd komplementariusza nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

Spółka sporządza po raz pierwszy sprawozdanie finansowe za okres od 15 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014, dlatego w sprawozdaniu nie ma wykazanych danych porównawczych.

5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31 grudnia 2014 spółka nie posiada rzeczowy aktywów trwałych.

7. INWESTYCJE

Na dzień 31 grudnia 2014 w spółce nie wystąpiły inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe poza środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe czynne nie wystąpiły.

9. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 4 950 złotych.

Na dzień bilansowy właścicielami Spółki byli:
i2 Development Sp. z o.o. P2 SKA udziały o wartości - 4.950,00 złotych

W okresie od 15 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 kapitał zakładowy nie uległ zmianie.

10. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Kapitał zapasowy spółki na dzień 31 grudnia 2014 to udział komplementariusza.
i2 Development Sp. z o.o o wartości 50,00 złotych

11. WYNIK FINANSOWY NETTO

Strata za rok obrotowy od 15 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 r. wynosła 144 097,85 zł. Zarząd komplementariusza proponuje pokrycie straty z zysków lat przyszłych.

12. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek długoterminowych zaciągniętych od jednostek powiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek długoterminowych na dzień kończący rok obrotowy są następujące:

i2 Finanse Sp. z o.o.	4 259 896,69
razem powiązane	4 259 896,69

13. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

W sprawozdaniu ujęto wartość pożyczek krótkoterminowych zaciągniętych od jednostek powiązanych. Saldo zaciągniętych pożyczek krótkoterminowych na dzień kończący rok obrotowy są następujące

i2 Finanse Sp. z o.o.	502 779,73
razem powiązane	502 779,73

14. REZERWY

W roku obrotowym jednostka nie tworzyła rezerw na świadczenia emerytalne ani innych rezerw na koszty.

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W roku obrotowym nie tworzono odpisów na należności.

16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W roku obrotowym rozliczenia międzyokresowe bierne nie wystąpiły.

17. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

W roku obrotowym zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki nie wystąpiły.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

19. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

W roku obrotowym Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

20. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

W roku obrotowym Spółka świadczyła usługi reklamy na rzecz komplementariusza.
Spółka i2 Development sp. z o.o. ma siedzibę na terenie kraju.

Wartość usług świadczonych przez Spółkę w roku obrotowym na rzecz i2 Development sp. z o.o. wyniosła 1 900,00 zł

21. ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zdarzenia nadzwyczajne nie wystąpiły.

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności

23. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku/-straty brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	31.12.2014 zł
strata/zysk brutto	- 144 097,85
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	124 476,42
koszty trwale niepodatkowe	00,00
koszty przejściowo niepodatkowe (odsetki od pożyczek)	124 476,42
koszty tylko podatkowe	-
przychody przejściowo nie podlegające opodatkowaniu	00,00
dochód do opodatkowania	-19 621,43
straty z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	-19 621,43

Spółka nie jest płatnikiem podatku dochodowego, w roli podatnika występują wspólnicy spółki - proporcjonalnie do posiadanych udziałów

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

W roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

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

W spółce komandytowej nie istnieje Zarząd oraz Rada Nadzorcza. Kierownikiem jednostki jest Zarząd komplementariusza, tj. i2 Development sp. z o.o.

W roku obrotowym spółka nie została obciążona przez komplementariusza kosztami z tytułu sprawowania zarządu.

26. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Spółka nie zawarła tego rodzaju umów

27. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH (WRAZ Z KWOTAMI) ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI, WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

Nie występują transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

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

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W Spółce nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data podpisania: 30 kwietnia 2015

i2 Finanse Sp. z o.o.
Księgowa
Joanna Bocheńska

Zarząd:

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Kowalski

Wiceprezes Zarządu
Marcin Misztal

ZAŁĄCZNIKI

1. Uchwala w Sprawie Podwyższenia

2. Statut

3. Lista punktów

Załącznik 1 – Uchwała w Sprawie Podwyższenia

UCHWAŁA nr 3

NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI

3 listopada 2015 r.

*W związku z podjęciem uchwały numer 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („**Spółka**") z dnia 8 października 2015 r. w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki w drodze umorzenia akcji własnych oraz uchwały numer 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 8 października 2015r. w sprawie podziału akcji Spółki, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, postanawia **zmienić** uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki numer 3 z dnia 29 lipca 2015 r. zaprotokołowaną przez asesora notarialnego Annę Bem, zastępcę notariusza Sebastiana Szafrańskiego z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu (Repertorium A numer 9611/2015), w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii B, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii B w całości, zmiany § 7 ust. 1 Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii A i B do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji serii A i B („**Uchwała w Sprawie Podwyższenia**"), poprzez nadanie Uchwale w Sprawie Podwyższenia następującego brzmienia:* ----------

„§ 1

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie niższą niż 1,00 zł (słownie: jeden złoty) oraz nie wyższą niż 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych) do kwoty nie wyższej niż 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych) poprzez emisję nie mniej niż 1 (słownie: jednej), ale nie więcej niż 2.000.000 (słownie: dwóch milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda („**Akcje Serii B**"). ----------

2. Emisja Akcji Serii B nastąpi w formie subskrypcji otwartej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 3 KSH przeprowadzanej w drodze oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 1382) („**Ustawa o Ofercie**"). ----------

3. Akcje Spółki zostaną zaoferowane na zasadach określonych w prospekcie emisyjnym Spółki („**Prospekt**") przygotowanym zgodnie z właściwymi przepisami prawa w związku z ofertą publiczną akcji Spółki, w tym Akcji Serii B oraz ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie wszystkich akcji Spółki, w tym Akcji Serii B oraz praw do akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**"). ----------

4. Akcje Serii B mogą być opłacone wyłącznie wkładami pieniężnymi. ----------

5. Akcje Serii B będą uczestniczyć w dywidendzie za rok obrotowy 2015, począwszy od dnia 1 stycznia 2015 r., na równi z pozostałymi akcjami Spółki. ----------

§ 2.

1. Uznając, że leży to w interesie Spółki, pozbawia się akcjonariuszy Spółki prawa poboru Akcji Serii B w całości. ----------

2. Zarząd Spółki przedstawił Nadzwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru Akcji Serii B oraz sposób ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii B. Opinia Zarządu Spółki stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.----------

§ 3.

1. Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego oraz do określenia szczegółowych warunków subskrypcji i przydziału Akcji Serii B, w tym do: ----

(a) ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii B, w tym przedziału cenowego i ceny maksymalnej Akcji Serii B;----------

(b) określenia terminu otwarcia i zamknięcia subskrypcji Akcji Serii B; oraz ----------

(c) ustalenia zasad subskrypcji i przydziału Akcji Serii B. ----------

2. Upoważnia się Zarząd Spółki do określenia ostatecznej liczby Akcji Serii B, które zostaną zaoferowane do objęcia, przy czym jeżeli Zarząd Spółki nie skorzysta z niniejszego upoważnienia, liczbą Akcji Serii B oferowanych w ofercie publicznej będzie maksymalna liczba Akcji Serii B wskazana w § 1 ust. 1 niniejszej Uchwały.----------

3. Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności w celu zaoferowania Akcji Serii B w drodze oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie, w tym do: (i) złożenia do Komisji Nadzoru Finansowego wniosku o zatwierdzenie Prospektu oraz (ii) przeprowadzenia oferty publicznej.----------

4. Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia decyzji o odstąpieniu od wykonania niniejszej Uchwały, zawieszenia jej wykonania, odstąpienia od przeprowadzenia oferty publicznej lub zawieszenia jej przeprowadzenia w każdym czasie. Podejmując decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia oferty publicznej Zarząd Spółki może nie wskazywać nowego terminu przeprowadzenia oferty publicznej, który to termin może zostać ustalony oraz udostępniony do publicznej wiadomości w terminie późniejszym. ----------

§ 4.

1. W związku z § 1 - 3 niniejszej Uchwały, dokonuje się zmiany Statutu Spółki w ten sposób, że § 7 ust. 1 Statutu Spółki otrzymuje nowe następujące brzmienie: ----------

„§ 7.

1 Kapitał zakładowy Spółki wynosi ***nie mniej niż 8.000.001,00 zł*** *(osiem milionów jeden złoty) lecz* ***nie więcej niż 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych)*** *i dzieli się na* ***nie mniej niż 8.000.001*** *(osiem milionów jedna) akcja o wartości nominalnej 1 zł (słownie: jeden złoty) każda, lecz* ***nie więcej niż 10.000.000*** *(słownie: dziesięć milionów) akcji o wartości nominalnej 1 zł (słownie: jeden złoty) każda, w tym:* ----------

a) *8.000.000 (osiem milionów) akcji zwykłych imiennych serii A;* ----------

b) ***nie mniej niż 1 (słownie: jedna) oraz nie więcej niż 2.000.000 (słownie: dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B.*** " ----------

2. Upoważnia się Zarząd Spółki do określenia ostatecznej sumy, o jaką ma być podwyższony kapitał zakładowy Spółki, przy czym suma określona przez Zarząd Spółki nie może być niższa niż suma minimalna ani wyższa niż suma maksymalna podwyższenia określona w § 1 ust. 1 niniejszej Uchwały. Treść § 7 ust. 1 Statutu Spółki określi Zarząd Spółki na podstawie art. 432 § 4 KSH oraz art. 310 w związku z art. 431 § 7 KSH poprzez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego o wysokości objętego kapitału zakładowego po przydziale Akcji Serii B.----------

3. Upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki z uwzględnieniem zmian wynikających z postanowień niniejszej Uchwały.----------

§ 5.

1. Postanawia się o ubieganiu się przez Spółkę o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW 8.000.000 (słownie: osiem milionów) akcji serii A, nie więcej niż 2.000.000 (słownie: dwa miliony) Akcji Serii B oraz nie więcej niż 2.000.000 (słownie: dwa miliony) praw do akcji serii B. ----------

2. Zobowiązuje się i upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności związanych z wykonaniem postanowień ust. 1 powyżej.----------

3. Postanawia się o dematerializacji wszystkich akcji zwykłych na okaziciela Spółki, tj. 8.000.000 (słownie: osiem milionów) akcji serii A, nie więcej niż 2.000.000 (słownie: dwa miliony) Akcji Serii B oraz nie więcej niż 2.000.000 (słownie: dwa miliony) praw do Akcji Serii B. ----------

4. Działając na podstawie art. 5 ust. 8 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 94 ze zm.), Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zobowiązuje i upoważnia Zarząd Spółki do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację 8.000.000 (słownie: osiem milionów) akcji serii A, nie więcej niż 2.000.000 (słownie: dwa miliony) Akcji Serii B oraz nie więcej niż 2.000.000 (słownie: dwa miliony) praw do Akcji Serii B, a także do podjęcia wszelkich innych niezbędnych czynności związanych z ich dematerializacją. ----------

5. Wyraża się zgodę na zamianę 8.000.000 (słownie: osiem milionów) akcji zwykłych imiennych serii A Spółki na akcje zwykłe na okaziciela w związku z ich dematerializacją, o której stanowi ust. 3 powyżej. ----------

§ 6.

Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia, przy czym staje się skuteczna w zakresie zmian Statutu z chwilą rejestracji zmian przez sąd rejestrowy."----------

Przewodniczący oświadczył, że w głosowaniu tajnym łącznie oddano 8.000.000 (osiem milionów) ważnych głosów, w tym głosów „za" oddano 8.000.000 głosów „przeciw" oddano 0 (zero), wstrzymało się od głosowania 0 (zero) głosów, a zatem uchwała została podjęta. Ilość akcji, z których oddano głosy to 8.000.000 co stanowi 100 % kapitału zakładowego. ----------

Uchwała nr 3
NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI
z dnia 29 lipca 2015 r.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki i2 DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu, działając na podstawie art. 430, 431, 432, 433 KSH, uchwala co następuje:----------

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki i2 DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu, działając na podstawie art. 430, 431, 432, 433 KSH, uchwala co następuje:----------

§1

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie niższą niż 10 zł (słownie: dziesięć złotych) oraz nie wyższą niż 2.000.000 zł (słownie: dwa miliony złotych) do kwoty nie wyższej niż 188.011.000 zł (słownie: sto osiemdziesiąt osiem milionów jedenaście tysięcy złotych) poprzez emisję nie mniej niż 1 (słownie: jednej), ale nie więcej niż 200.000 (słownie: dwustu tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 10 zł (słownie: dziesięć złotych) każda („**Akcje Serii B**").----------

2. Emisja Akcji Serii B nastąpi w formie subskrypcji otwartej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 3 KSH przeprowadzanej w drodze oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 1382) („**Ustawa o Ofercie**"). ----------

3. Akcje Spółki zostaną zaoferowane na zasadach określonych w prospekcie emisyjnym Spółki („**Prospekt**") przygotowanym zgodnie z właściwymi przepisami prawa w związku z ofertą publiczną akcji Spółki, w tym Akcji Serii B oraz ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie wszystkich akcji Spółki, w tym Akcji Serii B oraz praw do akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**"). ----------

4. Akcje Serii B mogą być opłacone wyłącznie wkładami pieniężnymi. ----------

5. Akcje Serii B będą uczestniczyć w dywidendzie za rok obrotowy 2015, począwszy od dnia 1 stycznia 2015 r., na równi z pozostałymi akcjami Spółki. ----------

§2

1. Uznając, że leży to w interesie Spółki, pozbawia się akcjonariuszy Spółki prawa poboru Akcji Serii B w całości. ----------

2. Zarząd Spółki przedstawił Nadzwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru Akcji Serii B oraz sposób ustalenia ceny emisyjnej

Akcji Serii B. Opinia Zarządu Spółki stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.----------

§3

2. Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego oraz do określenia szczegółowych warunków subskrypcji i przydziału Akcji Serii B, w tym do:----------

(a) ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii B, w tym przedziału cenowego i ceny maksymalnej Akcji Serii B;----------

(b) określenia terminu otwarcia i zamknięcia subskrypcji Akcji Serii B; oraz----------

(c) ustalenia zasad subskrypcji i przydziału Akcji Serii B.----------

3. Upoważnia się Zarząd Spółki do określenia ostatecznej liczby Akcji Serii B, które zostaną zaoferowane do objęcia, przy czym jeżeli Zarząd Spółki nie skorzysta z niniejszego upoważnienia, liczbą Akcji Serii B oferowanych w ofercie publicznej będzie maksymalna liczba Akcji Serii B wskazana w § 1 ust. 1 niniejszej Uchwały. ----------

4. Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności w celu zaoferowania Akcji Serii B w drodze oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie, w tym do: (i) złożenia do Komisji Nadzoru Finansowego wniosku o zatwierdzenie Prospektu oraz (ii) przeprowadzenia oferty publicznej. --

5. Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia decyzji o odstąpieniu od wykonania niniejszej Uchwały, zawieszenia jej wykonania, odstąpienia od przeprowadzenia oferty publicznej lub zawieszenia jej przeprowadzenia w każdym czasie. Podejmując decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia oferty publicznej Zarząd Spółki może nie wskazywać nowego terminu przeprowadzenia oferty publicznej, który to termin może zostać ustalony oraz udostępniony do publicznej wiadomości w terminie późniejszym. ----------

§4

1. W związku z § 1 - 3 niniejszej Uchwały, dokonuje się zmiany Statutu Spółki w ten sposób, że § 7 ust. 1 Statutu Spółki otrzymuje nowe następujące brzmienie: ----------

„§7

1. *Kapitał zakładowy Spółki wynosi* ***nie mniej niż 186.011.010,00 zł*** *(sto osiemdziesiąt sześć milionów jedenaście tysięcy dziesięć złotych) lecz* ***nie więcej niż 188.011.000,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt osiem milionów jedenaście tysięcy złotych)*** *i dzieli się na* ***nie mniej niż 18.601.101*** *(osiemnaście milionów sześćset jeden tysięcy sto jeden) akcji o wartości nominalnej 10 zł (słownie: dziesięć złotych) każda, lecz* ***nie więcej niż 18.801.100*** *(słownie: osiemnaście milionów osiemset jeden tysięcy sto) akcji o wartości nominalnej 10 zł (słownie: dziesięć złotych) każda, w tym.* ----------

c) *18.601.100 (osiemnaście milionów sześćset jeden tysięcy sto) akcji zwykłych imiennych serii A;* --

d) ***nie mniej niż 1 (słownie: jedna) oraz nie więcej niż 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B.***" ----------

2. Upoważnia się Zarząd Spółki do określenia ostatecznej sumy, o jaką ma być podwyższony kapitał zakładowy Spółki, przy czym suma określona przez Zarząd Spółki nie może być niższa niż suma minimalna ani wyższa niż suma maksymalna podwyższenia określona w § 1 ust. 1 niniejszej Uchwały.

Treść § 7 ust. 1 Statutu Spółki określi Zarząd Spółki na podstawie art. 432 § 4 KSH oraz art. 310 w związku z art. 431 § 7 KSH poprzez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego o wysokości objętego kapitału zakładowego po przydziale Akcji Serii B. ----------

3. Upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki z uwzględnieniem zmian wynikających z postanowień niniejszej Uchwały. ----------

§5

1. Postanawia się o ubieganiu się przez Spółkę o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW 18.601.100 (słownie: osiemnaście milionów sześćset jeden tysięcy sto) akcji serii A, nie więcej niż 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) Akcji Serii B oraz nie więcej niż 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) praw do akcji serii B. ----------

2. Zobowiązuje się i upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności związanych z wykonaniem postanowień ust. 1 powyżej. ----------

3. Postanawia się o dematerializacji wszystkich akcji zwykłych na okaziciela Spółki, tj. 18.601.100 (słownie: osiemnaście milionów sześćset jeden tysięcy sto) akcji serii A, nie więcej niż 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) Akcji Serii B oraz nie więcej niż 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) praw do akcji serii B. ----------

4. Działając na podstawie art. 5 ust. 8 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 94 ze zm.), Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zobowiązuje i upoważnia Zarząd Spółki do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację 18.601.100 (słownie: osiemnaście milionów sześćset jeden tysięcy sto) akcji serii A, nie więcej niż 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) Akcji Serii B oraz nie więcej niż 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) praw do akcji serii B, a także do podjęcia wszelkich innych niezbędnych czynności związanych z ich dematerializacją. ----------

5. Wyraża się zgodę na zamianę 18.601.100 (słownie: osiemnaście milionów sześćset jeden tysięcy sto) akcji zwykłych imiennych serii A Spółki na akcje zwykłe na okaziciela w związku z ich dematerializacją, o której stanowi ust. 3 powyżej.

§6

Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia, przy czym staje się skuteczna w zakresie zmian Statutu z chwilą rejestracji zmian przez sąd rejestrowy. ----------

Załącznik nr 1
do Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
i2 DEVELOPMENT Spółki Akcyjnej z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 29 lipca 2015 roku

Opinia Zarządu i2 DEVELOPMENT Spółki Akcyjnej z siedzibą we Wrocławiu uzasadniająca wyłączenie prawa poboru akcji serii B oraz sposób ustalenia ceny emisyjnej akcji serii B

Na dzień 29 lipca 2015 roku zwołane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki i2 DEVELOPMENT S.A. („**Spółka**") w przedmiocie podjęcia m.in. uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę nie niższą niż 10 zł (słownie: dziesięć złotych) oraz nie wyższą niż 2.000.000 zł (słownie: dwa miliony złotych) do kwoty nie wyższej niż 188.011.000 zł (słownie: sto osiemdziesiąt osiem milionów jedenaście tysięcy złotych) poprzez emisję nie mniej niż 1 (słownie: jednej), ale nie więcej niż 200.000 (słownie: dwustu tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 10 zł (słownie: dziesięć złotych) każda („**Akcje Serii B**"), pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru Akcji Serii B w całości, zmiany Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**") oraz dematerializacji akcji Spółki („**Uchwała**").

Działając na podstawie art. 433 § 2 KSH, Zarząd Spółki sporządził niniejszą opinię w dniu 29 lipca 2015 r. w związku z planowanym podjęciem Uchwały przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

W opinii Zarządu Spółki, z uwagi na wskazane poniżej powody, wyłączenie w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w stosunku do Akcji Serii B jest zgodne z interesem Spółki i służy realizacji celów strategicznych Spółki.

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję Akcji Serii B z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki oraz zaoferowanie Akcji Serii B w drodze oferty publicznej jest ściśle związane z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Emisja Akcji Serii B z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki oraz przeprowadzenie oferty publicznej Akcji Serii B przyczyni się do pozyskania dodatkowych środków finansowych, które pozwolą na kontynuowanie dalszego rozwoju działalności Spółki oraz realizację przyjętej przez Spółkę strategii, jak również umożliwi Spółce pozyskanie nowych akcjonariuszy, zapewniając tym samym odpowiednią płynność i rozproszenie akcji w obrocie na GPW.

Biorąc powyższe pod uwagę, w ocenie Zarządu Spółki, emisja Akcji Serii B z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki leży w interesie Spółki. W związku z tym, Zarząd Spółki opiniuje pozytywnie emisję Akcji Serii B z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki.

Cenę emisyjną Akcji Serii B Zarząd Spółki ustali przede wszystkim w oparciu o wyniki procesu budowania księgi popytu, uwzględniając całokształt okoliczności, które mają wpływ na ustalenie ceny emisyjnej, w tym m.in. koniunktury panującej na rynkach kapitałowych, wyceny Spółki dokonywanej przez rynek, sytuacji finansowej i bieżących wydarzeń w Spółce, jak również w oparciu o propozycję podmiotu pełniącego rolę oferującego Akcje Serii B.

Udzielenie Zarządowi Spółki upoważnienia w zakresie ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii B, z uwagi na zmienność sytuacji panującej na rynkach kapitałowych oraz okres upływający pomiędzy dniem podjęcia przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Uchwały a dniem ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii B jest uzasadnione i zgodne z interesem Spółki. Wskazany powyżej sposób ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii B umożliwia ustalenie tej ceny na poziomie, który będzie odpowiadał wartości rynkowej akcji, z uwzględnieniem ewentualnego dyskonta.

Mając na uwadze powyższe, wyłączenie prawa poboru jest zgodne z interesem Spółki oraz nie jest sprzeczne z interesami akcjonariuszy Spółki. W związku z czym Zarząd Spółki opiniuje pozytywnie projekt uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii B, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii B w całości, zmiany Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji Spółki.

Załącznik 2 – Statut

„STATUT SPÓŁKI
i2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
tekst jednolity
(8 października 2015 r.)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółka będzie prowadzona pod firmą **i2 DEVELOPMENT Spółka Akcyjna.** Spółka może używać nazwy firmy w skrócie **i2 DEVELOPMENT S.A.** oraz wyróżniającego ją znaku graficznego oraz firmy w tłumaczeniu na języki obce. ----------

§ 2.

Siedzibą Spółki jest Wrocław. ----------

§ 3.

Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczpospolitej Polskiej oraz inne kraje. ----------

§ 4.

Spółka może tworzyć i likwidować własne oddziały, filie, przedsiębiorstwa i przedstawicielstwa, przystępować do innych spółek oraz uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych w kraju i za granicą, jak również tworzyć i prowadzić ośrodki badawczo - rozwojowe, zakłady wytwórcze, handlowe i usługowe z zachowaniem przepisów prawa. ----------

§ 5.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. ----------

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność budowlana, deweloperska, zarządzanie nieruchomościami, najem nieruchomości i obejmuje w szczególności następujące czynności:----------

   1) PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, ----------

   2) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,----------

3) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,

4) PKD 4[illegible]0 Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,

5) PKD 43.1 Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,

6) PKD 43.3 Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych

7) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

8) PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymywaniem porządku w budynkach,

9) PKD 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów

10) PKD 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,

11) PKD 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,

12) PKD 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

13) PKD 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,

14) PKD 62.01.Z Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki,

15) PKD 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,

16) PKD 63.12.Z Działalność portali internetowych

17) PKD 63.99.Z Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana,

18) PKD 71.11.Z - Działalność w zakresie architektury,

19) PKD 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura,

20) PKD 82.99.Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana

21) PKD 73.1 Reklama,

22) PKD 63.11.Z Przetwarzanie danych, zarządzanie stronami internetowymi (hostingi i podobna działalność,

23) PKD 55.10.Z Hotele i podobne miejsca zakwaterowania,

24) PKD 45.11.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek, ----------

25) PKD 45.19.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli, ----------

26) PKD 45.40.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich, ----------

27) PKD 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych. ----------

2. Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonego wyżej przedmiotu działalności Spółki, z mocy przepisów szczególnych, wymaga zgody, zezwolenia lub koncesji organu państwa, to rozpoczęcie lub prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu takiego zezwolenia, zgody lub koncesji. ----------

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE I AKCJE

§ 7.

1. Kapital zakładowy Spółki wynosi 8.000.000,00 zł (osiem milionów złotych) i dzieli się na 8.000.000 akcji zwykłych imiennych serii A o numerach od 0.000.001 do 8.000.000 o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda. ----------

2. Akcje serii A zostały pokryte w całości przed zarejestrowaniem spółki i objęte przez założycieli Spółki w następujących ilościach: ----------

I. Marcin Misztal – 2.025.000 (słownie dwa miliony dwadzieścia pięć tysięcy) akcji serii A o nominalnej wartości 0,10 zł akcja, o łącznej wartości nominalnej 202.500 zł, ----------

II. Andrzej Kowalski - 2.025.000 (słownie dwa miliony dwadzieścia pięć tysięcy) akcji serii A o nominalnej wartości 0,10 zł akcja, o łącznej wartości nominalnej 202.500 zł. ----------

3. Każdy akcjonariusz może mieć dowolną ilość akcji. ----------

4. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. ----------

5. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku rocznym przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do podziału oraz do udzialu w podziale majątku Spółki w razie jej likwidacji. Wszystkie akcje uczestniczą w dywidendzie w równej wysokości. ----------

6. Akcje imienne Spółki, staną się akcjami na okaziciela z chwilą ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. ----------

7. Akcje na okaziciela nie mogą być zamienione na akcje imienne.----------

8. Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółka może tworzyć kapitały rezerwowe i fundusze celowe. ----------

§8.

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony drogą emisji nowych akcji na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia. ----------

2. Podwyższenie kapitału zakładowego może także nastąpić w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji. ----------

3. Spółka może podwyższać kapitał zakładowy ze środków własnych zgodnie z art. 442 kodeksu spółek handlowych. ----------

§9.

1. Akcje są zbywalne. ----------

2. Do chwili dematerializacji akcji, akcjonariusze - posiadacze akcji imiennych zastrzegają dla siebie prawo pierwokupu zbywanych przez innych akcjonariuszy akcji imiennych. ----------

3. Do chwili dematerializacji akcji, akcjonariusz może zbyć akcje imienne spółki osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że inni Akcjonariusze nie wykonują swojego prawa pierwokupu w terminie 14 dni od daty zawiadomienia ich przez Akcjonariusza o zamiarze zbycia. ----------

4. Akcje na okaziciela są zbywane bez ograniczeń. ----------

§10.

1. Spółka może nabywać własne akcje w celu ich umorzenia oraz dla realizacji innych celów wymienionych w art. 362 § 1 kodeksu spółek handlowych. ----------

2. Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie dotyczy, w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. ----------

3. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób i warunki umorzenia, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszom z tytułu umorzonych akcji, bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego. ----------

4. Umorzenie akcji następuje poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki. ----------

5. Akcje mogą być także umarzane z czystego zysku. Umorzenie akcji z czystego zysku może nastąpić dopiero po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu zysku za poprzedni rok obrotowy. ----------

§11.

Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne i obligacje z prawem pierwszeństwa, a także warranty subskrypcyjne. ----------

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 12

Organami Spółki są: ----------

A. Zarząd. ----------

B. Rada Nadzorcza. ----------

C. Walne Zgromadzenie. ----------

A. ZARZĄD

§ 13.

1. Zarząd Spółki składa się z 1 do 5 członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych okres wspólnej kadencji wynoszącej 3 lata.----------

2. Rada Nadzorcza powołuje, odwołuje i zawiesza w czynnościach członków Zarządu Spółki oraz określa liczbę członków Zarządu.----------

3. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie, bilans oraz rachunek zysków i strat za ostatni rok ich urzędowania. ----------

§ 14.

1. Zarząd Spółki zarządza Spółką i reprezentuje ją w sądzie i poza sądem, wobec władz i osób trzecich. ---

2. Zarząd upoważniony jest do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki oraz składania podpisów. ----------

3. Jeżeli konkretna sprawa, dotycząca zarządzania Spółką, nie jest zastrzeżona Statutem lub bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia, to należy do kompetencji Zarządu Spółki. ----------

4. Zarząd, przed zawarciem przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zwraca się do Rady Nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy. ----------

§ 15.

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie. -

2. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd Spółką. ----------

3. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podjęta w ten sposób jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu takiej uchwały ----------

4. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa szczegółowo Regulamin Zarządu, ustalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.----------

B. RADA NADZORCZA

§16.

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Rada Nadzorcza będzie składać się z przynajmniej 5 (pięciu) członków. ----------

2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji wynoszącej trzy lata. ----------

3. Rada Nadzorcza wyłania spośród siebie w trybie głosowania Przewodniczącego Rady Nadzorczej.------

4. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. ----------

5. Rada może delegować jednego lub kilku spośród swoich członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych. ----------

6. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności. ----------

7. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. ----------

8. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie.----------

9. Jeżeli w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji spadnie poniżej minimalnej liczby członków określonej zgodnie z ust. 1 powyżej, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka Rady Nadzorczej, który będzie sprawował swoje czynności do czasu dokonania wyboru jego następcy przez najbliższe Walne Zgromadzenie lub zatwierdzenia członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji przez Walne Zgromadzenie.----------

10. Rada Nadzorcza uzupełniona o członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji niezwłocznie zwoła Walne Zgromadzenie w celu zatwierdzenia członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji albo wyboru jego następcy. ----------

11 Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu. ----------

12. Przy czynnościach określonych w ust. 11 powyżej, Rada Nadzorcza reprezentowana jest przez Przewodniczącego albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej po uprzednim podjęciu przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały. ----------

13. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów mających znaczące powiązania ze Spółką przewidziane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek

giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (2005/162/WE) z uwzględnieniem Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Kandydat na członka Rady Nadzorczej, o którym mowa powyżej, składa Spółce, przed jego powołaniem do składu Rady Nadzorczej, pisemne oświadczenie o spełnieniu kryteriów niezależności. W przypadku zaistnienia sytuacji powodującej niespełnienie przesłanek niezależności, członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest niezwłocznie poinformować o tym fakcie Spółkę. ----------

14. W sytuacji, gdy nie są spełnione wymogi określone w ust. 13 powyżej, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie i umieścić w porządku obrad tego Zgromadzenia punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej. Do czasu dokonania zmian w składzie Rady Nadzorczej polegających na dostosowaniu liczby niezależnych członków do wymagań statutowych, Rada Nadzorcza działa w składzie dotychczasowym. ----------

§17.

1. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady. ----------

2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez doręczenie wszystkim członkom Rady zawiadomień, w formie pisemnej, faksu, poczty elektronicznej bądź w jakiejkolwiek innej formie umożliwiającej członkowi Rady Nadzorczej zapoznanie się z treścią zawiadomienia, określających datę, miejsce i porządek obrad, na co najmniej 5 (pięć) dni roboczych przed ustaloną datą posiedzenia ----------

3. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej. W przypadku równej ilości głosów, decyduje głos przewodniczącego. ----------

4. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do podejmowania uchwał w trybie pisemnym lub za pośrednictwem telefonu lub innych środków umożliwiających bezpośrednie porozumiewanie się na odległość. Uchwały podejmowane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się są ważne, pod warunkiem że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i większość z nich głosowała za podjęciem uchwały. ----------

5. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w drodze głosowania pisemnego bez zwoływania posiedzenia, pod warunkiem, że żaden z członków Rady Nadzorczej nie zgłosi zastrzeżeń co do takiej formy głosowania i wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. ----------

6. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 4 i 5 powyżej, nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.----------

7. Rada zbiera się raz na kwartał lub w miarę potrzeby częściej na zaproszenie przewodniczącego Rady lub żądanie Zarządu.----------

8. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście, przy czym obowiązani są do zachowania tajemnicy służbowej. ----------

§18.

1. Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. ----------

2. Rada Nadzorcza jest uprawniona do badania sytuacji Spółki i może wyznaczyć w tym celu wykwalifikowanych doradców, którzy będą współpracować z Zarządem przez dłuższy okres czasu.-----

3. Oprócz spraw wskazanych w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w innych postanowieniach niniejszego Statutu do kompetencji Rady Nadzorczej należy, w szczególności:----------

a) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki;----------

b) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z tej oceny;----------

c) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu;----------

d) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu;----------

e) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej;----------

f) przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki;----------

g) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia;----------

h) ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu;----------

i) wyrażanie zgody na zajmowanie stanowisk przez członków Zarządu w organach innych spółek oraz pobieranie z tego tytułu wynagrodzenia.----------

4. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy wyrażanie Zarządowi zgody na:----------

a) nabywanie i zbywanie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro;----------

b) zbywanie akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro;----------

c) nabywanie (obejmowanie) akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro;----------

d) tworzenie oddziałów Spółki za granicą;----------

e) zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym (zgodnie z § 14 ust. 4);------

f) wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.----------

5. Od momentu gdy Spółka stanie się spółką publiczną, Rada Nadzorcza powinna:----------

a) raz w roku sporządzać i przedstawiać Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki;----------

b) raz w roku dokonać i przedstawiać Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu ocenę swojej pracy;

c) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.----

6. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., dla ważności uchwał i zgód Rady Nadzorczej o których mowa w ust. 2 lit. a), h), i) oraz ust. 3 lit. b), c), e) i f) powyżej, wymagane jest oddanie głosu

za podjęciem uchwały przynajmniej przez jednego członka niezależnego, o którym mowa w § 16 ust. 13.----------

7. Rada Nadzorcza jest uprawniona do żądania od Zarządu oraz pracowników Spółki informacji i wyjaśnień dotyczących Spółki i jej działalności, które uzna za niezbędne dla realizacji należących do niej kompetencji. ----------

8. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują jako wynagrodzenie kwoty, których wysokość ustala Walne Zgromadzenie. Członkom Rady przysługuje również zwrot kosztów poniesionych w związku z pełnieniem obowiązków. ----------

§19.

1. Rada Nadzorcza może powołać komitet audytu, w którego skład wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 86 ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach i mieć kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.----------

2. Rada Nadzorcza, która liczy 5 (pięciu) członków, może wykonywać zadania komitetu audytu. ----------

3. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności: ----------

   a) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;----------

   b) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;----------

   c) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej; ----------

   d) monitorowanie niezależności biegłego rewidenta; ----------

   e) nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym; ----------

   f) rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.----------

4. Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet do spraw wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania komitetów Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej.----------

5. Postanowienia § 19 ust. 1-3 wchodzą w życie z momentem, w którym Spółka stanie się spółką publiczną.----------

§20.

Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, określający jej organizację i sposób wykonywania czynności. --------

C. WALNE ZGROMADZENIE

§21.

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne.----------

2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego Spółki. ----------

3. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Jednak jeśli wszystkie akcje Spółki są imienne, Walne Zgromadzenie może być zwołane poprzez wysłanie co najmniej na dwa tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską. W takim wypadku zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską zawiadomienie może również być wysłane pocztą elektroniczną, jeżeli akcjonariusz uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane. ----------

4. Jednakże wraz z momentem, w którym Spółka stanie się spółką publiczną w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej, Walne Zgromadzenie zwołuje się przez dokonanie ogłoszenia na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o ofercie publicznej co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. Od dnia, w którym Spółka stanie się spółką publiczną, ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia będzie mogło zawierać informację o możliwości uczestniczenia przez akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W przypadku ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawierającego taką informację, Spółka jest zobowiązana zapewnić akcjonariuszom możliwość uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. ----------

6. Walne Zgromadzenia mogą odbywać się we Wrocławiu oraz w Warszawie. ----------

7. Walne Zgromadzenie może ustalić Regulamin Walnego Zgromadzenia określający szczegółowo zasady jego działania.----------

§22.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy:----------

   a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz zysków i strat za rok ubiegły,----------

   b) powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu strat, ----------

   c) udzielenie absolutorium członkom organów władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków, ----------

   d) podwyższenia lub obniżenie kapitału zakładowego, ----------

   e) wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej,----------

   f) zmiany Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki,----------

   g) połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki, ----------

   h) rozwiązanie i likwidacja Spółki,----------

   i) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa. ----------

   j) rozstrzyganie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, ----------

   k) zmiana przedmiotu działalności gospodarczej,----------

   l) przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty, ----------

m) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego; ----------

n) emisja obligacji zamiennych oraz emisja warrantów subskrypcyjnych; ----------

o) tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych; ----------

p) umorzenie akcji; ----------

q) oraz inne przewidziane w kodeksie spółek handlowych lub przekazane przez Zarząd i Radę Nadzorczą. ----------

2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału we współwłasności nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. ----------

§23.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, z wyjątkiem przypadków, w których przepisy kodeksu spółek handlowych wymagają dla ważności Zgromadzenia określonej ilości reprezentowanych na nim akcji. ----------

2. W przypadku podjęcia decyzji przez Zarząd o przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, Zarząd określa szczegółowe zasady przeprowadzenia takiego Walnego Zgromadzenia i ogłasza je na stronie internetowej Spółki. Zasady te powinny umożliwiać: ----------

a) transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym; ----------

b) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze będą mogli wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad; ----------

c) wykonywanie osobiście przez akcjonariusza lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku Walnego Zgromadzenia, poza miejscem odbywania Walnego Zgromadzenia. ----------

3. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności dowolny członek Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie otwiera dowolny członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------

4. Walne Zgromadzenie może zarządzić przerwę w obradach większością dwóch trzecich głosów, jednakże łącznie przerwy w obradach nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści) dni ----------

§24.

1. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo winno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. ----------

2. Z chwilą kiedy Spółka stanie się spółką publiczną, pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w formie elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. ----------

§25.

1. Na każdą akcję przypada jeden głos. ----------

2. Uchwały podejmowane są większością dwóch trzecich głosów oddanych przez akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu, chyba że przepisy prawa lub niniejszego Statutu przewidują surowsze wymogi dla powzięcia danej uchwały.----------

3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach organów Spółki albo likwidatora Spółki oraz przy wnioskach o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Poza tym głosowanie tajne zarządza się na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu. ----------

4. Pierwsze Walne Zgromadzenie odbyte po tym jak Spółka stanie się spółką publiczną uchwali Regulamin Walnego Zgromadzenia.----------

V. RACHUNKOWOŚĆ

§26.

1. Spółka prowadzi księgowość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. ----------

2. Rok rachunkowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.----------

3. Z czystego zysku odlicza się corocznie 8 procent na kapitał zapasowy tak długo, aż zostanie zebrana suma odpowiadająca 1/3 kapitału zakładowego. Niezależnie mogą być tworzone fundusze: rezerwowy i inne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. ----------

4. Bilans roczny winien być sporządzony przez Zarząd w ciągu pierwszych trzech miesięcy po upływie roku obrotowego. Bilans winien być zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie. ----------

5. W przypadku gdy Zwyczajne Walne Zgromadzenie decyduje o wypłacie dywidendy na rzecz akcjonariuszy, Zwyczajne Walne Zgromadzenie może określić dzień według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy). Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia. Jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą. Od momentu gdy Spółka stanie się spółką publiczną Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwalając wypłatę dywidendy ustala dzień dywidendy i termin wypłaty dywidendy, przy czym powinny być one tak ustalone, aby czas przypadający między nimi nie był dłuższy niż 15 dni roboczych, a projekt uchwały przedstawia Zarząd, po uzgodnieniu wyżej wymienionych terminów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych.. ----------

6. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może podjąć decyzję o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę i sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni rok obrotowy wykazuje zysk, w wysokości określonej przepisami Kodeksu spółek handlowych i z zastrzeżeniem zachowania innych wymogów określonych przepisami Kodeksu spółek handlowych. ----

§27.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym aktem mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r., Nr 94, poz. 1037).----------

§28.

1. Założycielami Spółki są:----------

1) Pan Marcin Misztal,----------

2) Pan Andrzej Kowalski.----------

Spółka powstała z przekształcenia Spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.----------

Załącznik 3 – Lista punktów

Lista Punktów Obsługi Klienta Domu Maklerskiego BOŚ.

Lp.	NAZWA POK Miasto	Kod	Ulica	Telefon
1	Bielsko-Biała – AFI*	43-300	Cyganska 36	(33) 812 15 89
2	Częstochowa	42-200	Al. NMP 2	(34) 36 30 03, 361 00 59
3	Gdańsk	80 824	Podwale Przedmiejskie 30	(58) 320 58 48
4	Katowice	40 048	Kościuszki 43	(32) 606 76 20
5	Kielce	25 502	Warszawska 31	(041) 344 45 25
6	Koszalin – AFI*	75-950	Maja 18/9	(94) 346 51 31
7	Kraków	31 058	Strzelecka 5a/10	(12) 433-21-40
8	Łódź	90 358	Piotrkowska 156/168	(42) 636-00-05
9	Olsztyn – AFI*	10-530	Dąbrowszczaków 8/9	(89) 527 28 82
10	Poznań	60 523	Dąbrowskiego 79A	(61) 841-19-12 (61) 847-91-15
11	Rzeszów	35-017	S. Moniuszki 8	(17) 850 84 86
12	Szczecin	70-415	Al. Papieża J. Pawła II 6	(91) 434-44-30
13	Warszawa	00-617	Marszałkowska 98/80	(22) 3040-300
14	Wrocław	50 107	Sukiennice 5	(71) 344 82 00

*Agent Firmy Inwestycyjnej

SPÓŁKA

i2 Development S.A.

ul. Szewska 8

50-122 Wrocław

Polska

OFERUJĄCY

Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.

ul. Marszałkowska 78/80

00-517 Warszawa

Polska

DORADCA PRAWNY

CMS Cameron McKenna Gresztа i Sawicki sp. k.

ul. Emilii Plater 53

00-113 Warszawa

Polska

BIEGŁY REWIDENT

Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k.

ul. Rondo ONZ 1

00-124 Warszawa

Polska