

i2 DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna



SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

za III kwartał 2017 roku

Wrocław, 15 listopada 2017 roku

Spis treści

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	6
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	6
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Skonsolidowany bilans	8
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	10
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych.....	12
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	14
1. Informacje ogólne	14
2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	14
3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej.....	17
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	19
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	19
5.1. Profesjonalny osąd.....	19
5.2. Niepewność szacunków	20
6. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.....	22
6.1. Oświadczenie o zgodności.....	22
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	23
7. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości	23
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	23
9. Korekty błędów poprzednich okresów	25
10. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie	25
11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	25
12. Istotne zasady (polityki) rachunkowości	25
12.1. Zasady konsolidacji	25
12.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	27
12.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	27
13. Informacje dotyczące segmentów działalności	27
14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	32
15. Nieruchomości inwestycyjne	32
16. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	32
17. Wartości niematerialne	33
18. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości	33
19. Udziały w jednostkach współkontrolowanych.....	34
20. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	34

21. Świadczenia pracownicze	34
21.1. Programy akcji pracowniczych	34
21.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	34
21.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	34
22. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	34
23. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.....	35
24. Zapasy	35
25. Udzielone pożyczki	37
26. Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	37
27. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów.....	38
28. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie	38
29. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38
30. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	39
31. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39
32. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe	40
32.1. Kapitał podstawowy.....	40
32.2. Wartość nominalna akcji	40
32.3. Prawa akcjonariuszy	40
32.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale	40
32.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy).....	41
32.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	41
33. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	42
34. Zobowiązania i należności warunkowe	44
35. Sprawy sądowe	44
36. Rozliczenia podatkowe	44
37. Zobowiązania inwestycyjne	44
38. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	45
39. Informacje o podmiotach powiązanych	45
39.1. Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	45
39.2. Należności z tyt. dostaw i usług od podmiotów powiązanych.....	46
39.3. Zakupu od podmiotów powiązanych	47
39.4. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	48
39.5. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	48

39.6. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona	48
39.7. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi	49
39.8. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	49
39.9. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	49
40. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	49
40.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	49
40.2. Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej.....	50
40.3. Udziały wyższej kadry kierowniczej (w tym członków Zarządu i Rady Nadzorczej) w programie akcji pracowniczych	50
41. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.	50
42. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	50
43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	51
44. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki, udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego jednostce zależnej	52
45. Informacja o zmianie sposobu ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	53
46. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.....	53
47. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego.....	53
48. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym)	53
II. Pozostałe informacje dodatkowe	54
1. Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i2 Development S.A.....	54
2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development	55
3. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i2 Development.....	55
4. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta	55
5. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.	56
5.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w III kwartale 2017 roku	58
5.2. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.....	62
6. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development	63

7. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek oraz udzielonych gwarancjach.....	63
8. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	63
9. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	63
10. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za III kwartał 2017 roku, a prognozami wyników za dany okres.....	64
11. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań – w odniesieniu do grupy kapitałowej emitenta	64
12. Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	64
III. Skrócona jednostkowa informacja finansowa	66
Jednostkowy rachunek zysków i strat spółki i2 Development S.A.	66
Jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.	68
Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych spółki i2 Development S.A.	73
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych spółki i2 Development S.A.	75
Informacja dodatkowa do skróconego kwartalnego jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development S.A.....	77

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

za okres 3 i 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku

[w złotych]	Okres od 01-01-2017 do 30-09-2017	Okres od 01-07-2017 do 30-09-2017	Okres od 01-01-2016 do 30-09-2016	Okres od 01-07-2016 do 30-09-2016
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	65 214 415,32	25 861 359,85	71 719 638,13	24 530 604,09
Przychody netto ze sprzedaży produktów	23 424 422,42	8 848 113,07	46 505 619,20	9 008 817,77
Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	41 317 307,90	17 011 237,88	25 214 018,93	15 521 786,32
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	472 685,00	2 008,90	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	72 553 213,79	26 750 645,92	73 112 474,57	25 782 749,73
Amortyzacja	195 283,22	71 973,07	214 372,10	62 870,95
Zużycie materiałów i energii	22 534 234,25	8 867 000,98	42 856 108,22	14 178 840,79
Usługi obce	44 355 146,36	16 380 211,17	25 529 612,59	9 838 849,44
Podatki i opłaty	678 807,20	191 689,01	497 380,50	191 925,09
Wynagrodzenia	3 302 736,86	895 947,86	3 126 088,80	1 055 265,28
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	390 765,74	126 188,52	343 266,98	118 617,38
Pozostałe koszty rodzajowe	616 762,16	217 635,31	545 645,38	336 380,80
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	479 478,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A - B)	-7 338 798,47	-889 286,07	-1 392 836,44	-1 252 145,64
Pozostałe przychody operacyjne	257 549,15	80 411,67	562 149,15	186 968,44
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	487,96	487,96	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	257 061,19	79 923,71	562 149,15	186 968,44
Pozostałe koszty operacyjne	3 523 803,88	204 254,75	771 342,28	211 318,51
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	87 938,04	77 304,38	333 370,93	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 372 089,63	0,00	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	2 063 776,21	126 950,37	437 971,35	211 318,51
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	-10 605 053,20	-1 013 129,15	-1 602 029,57	-1 276 495,71
Przychody finansowe	714 133,91	114 892,12	114 359,59	103 958,40
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	661 080,76	61 838,97	113 859,59	103 958,40
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	53 053,15	53 053,15	500,00	0,00
Koszty finansowe	2 104 367,20	396 232,16	452 516,89	120 368,74
Odsetki	801 444,52	138 436,42	149 521,94	0,00
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	1 302 922,68	257 795,74	302 994,95	120 368,74
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej	-11 995 286,49	-1 294 469,19	-1 940 186,87	-1 292 906,05
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ (strata) brutto	-11 995 286,49	-1 294 469,19	-1 940 186,87	-1 292 906,05
Podatek dochodowy	1 382 550,00	351 294,00	-285 341,00	497 149,00
Zysk/ (strata) netto	-13 377 836,49	-1 645 763,19	-1 654 845,87	-1 790 055,05
Zysk netto przypadający na:				
akcjonariuszy jednostki dominującej	-13 377 836,49	-1 645 763,19	-1 654 845,87	-1 790 055,05
udziały niekontrolujące	0,00	0,00	0,00	0,00
zysk netto za okres sprawozdawczy	-13 377 836,49	-1 645 763,19	-1 654 845,87	-1 790 055,05

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

za okres 3 i 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku

[w złotych]	3 kwartały 2017 Okres od 01-01-2017 do 30-09-2017	III kwartał 2017 Okres od 01-07-2017 do 30-09-2017	3 kwartały 2015 Okres od 01-01-2016 do 30-09-2016	III kwartał 2015 Okres od 01-07-2016 do 30-09-2016
Zysk (strata) netto za okres	-13 377 836,49	-1 645 763,19	-1 654 845,87	-1 790 055,05
Inne całkowite dochody				
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	-72 530,48	-261,86	2 067 062,23	81 921,54
Inne całkowite dochody netto	-72 530,48	-261,86	2 067 062,23	81 921,54
Całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-13 450 366,97	-1 646 025,05	412 216,36	-1 708 133,51
Całkowite dochody ogółem przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	-13 450 366,97	-1 646 025,05	412 216,36	-1 708 133,51
udziały niekontrolujące	0,00	0,00	0,00	0,00
całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy	-13 450 366,97	-1 646 025,05	412 216,36	-1 708 133,51

Skonsolidowany bilans

na dzień 30 września 2017 roku

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku
AKTYWA		
Aktywa trwałe	95 813 696,86	89 140 002,22
Rzeczowe aktywa trwałe	2 195 800,28	443 283,36
Nieruchomości inwestycyjne	366 526,69	366 526,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	33 455 544,35	28 721 684,18
Wartości niematerialne	18 986,35	30 195,81
Wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. współkontr. wycen. met. praw własności	0,00	0,00
Długoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	0,00	0,00
Inne aktywa długoterminowe	0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	6 096 716,57	6 943 344,13
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	422 787,57	0,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 699 223,00	2 076 856,00
Aktywa obrotowe	316 463 806,94	279 475 726,32
Zapasy	284 948 279,82	234 125 605,64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 903 475,14	35 103 802,78
Rozliczenia międzyokresowe	1 788 951,50	832 893,44
Aktywa finansowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	19 978 182,22	5 186 377,83
Pozostałe aktywa finansowe	1 421 125,13	119 831,51
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 423 793,13	4 107 215,12
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	412 277 503,80	368 615 728,54
PASYWA		
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	206 225 950,78	237 260 390,28
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	80 992 552,78	35 808 297,21
Akcje własne	0,00	0,00
Kapitał rezerwowo z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000,00	178 011 000,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	-49 027 235,03	7 535 741,15
Wynik okresu bieżącego	-13 377 836,49	6 028 119,50
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-72 530,48	177 232,42
Udziały niekontrolujące	0,00	0,00
Kapitał własny ogółem	206 225 950,78	237 260 390,28

Zobowiązania długoterminowe	128 785 634,80	81 273 489,54
Oprocentowane kredyty i pożyczki	56 395 289,71	67 276 938,12
Rezerwy	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	64 964 444,06	10 000 000,00
Pozostałe zobowiązania	3 841 619,03	2 361 032,42
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 584 282,00	1 635 519,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	77 265 918,22	50 081 848,72
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	40 396 374,87	10 323 560,26
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:	36 869 543,35	39 758 288,46
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17 299 415,15	29 079 947,83
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	958 070,00	75 675,38
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	15 879 701,33	7 315 036,69
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	51 282,00	4 474,00
Rozliczenia międzyokresowe	2 041 074,87	1 643 154,56
Rezerwy	640 000,00	1 640 000,00
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem	206 051 553,02	131 355 338,26
SUMA PASYWÓW	412 277 503,80	368 615 728,54

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku

[w złotych]	Okres od 01-01-2017 do 30-09-2017	Okres od 01-01-2016 do 30-09-2016
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	-13 377 836,49	-1 654 846,05
Podatek dochodowy, w tym:	1 382 550,00	-285 341,00
Podatek dochodowy bieżący	56 154,00	57 889,00
Podatek dochodowy odroczone	1 326 396,00	-343 230,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-11 995 286,49	-1 940 187,05
Korekty:	-13 111 033,35	4 357 152,88
Amortyzacja	195 283,22	215 244,02
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-19 562,89	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	541 514,04	35 662,35
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	956 839,65	333 370,93
Aktualizacja wartości aktywów	1 396 744,91	23 692,50
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	28 175 672,36	111 537,45
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	21 081 612,24	13 056 455,92
Zmiana stanu rezerw	948 763,00	10 591,86
Zmiana stanu zapasów	-50 958 351,46	-16 487 380,43
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 603 292,32	-1 638 028,93
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	-14 791 804,39	6 885 368,88
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-53 470,00	-57 889,00
Inne korekty*	1 019 018,29	1 868 527,33
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-25 106 319,84	2 416 965,83
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	6 133 923,79	167 058,95
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	7 319,52	0,00
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych	0,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	5 398 265,08	152 362,02
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	728 339,19	14 696,93
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-11 622 593,45	-10 460 850,46
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	-955 425,93	-36 196,54
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	-4 717 572,52	-10 192 153,92
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00

Wydatki na udzielone pożyczki	-5 949 595,00	-232 500,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 488 669,66	-10 293 791,51
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	98 472 245,87	71 344 322,78
Wpływy z emisji akcji, wydania udziałów	980,00	33 274 334,90
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	43 471 265,87	28 069 987,88
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	55 000 000,00	10 000 000,00
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-70 560 678,36	-57 959 252,74
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu spłaty kredytów / pożyczek	-46 272 635,78	-45 535 633,62
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-10 000 000,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-5 611 802,70	-2 260 195,68
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-18 430 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-246 239,88	-163 423,44
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	27 911 567,51	13 385 070,04
Przepływy pieniężne razem	-2 683 421,99	5 508 244,36
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 683 421,99	5 508 244,36
Środki pieniężne na początek okresu	4 107 215,12	1 240 649,31
Środki pieniężne na koniec okresu	1 423 793,13	6 748 893,67

*W pozycji „inne korekty” ujęto wyłączenia konsolidacyjne dotyczące kapitału

Grupy z roku 2016 i odpowiednio 2015 oraz korekty związane ze zmianami struktury grupy kapitałowej w roku 2017.

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	13 563 860,65	177 232,42	237 260 390,28	0,00	237 260 390,28
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2017 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	13 563 860,65	177 232,42	237 260 390,28	0,00	237 260 390,28
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-13 377 836,49	0,00	-13 377 836,49	0,00	-13 377 836,49
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-249 762,90	-249 762,90	0,00	-249 762,90
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	186 024,16	-72 530,48	223 632 790,89	0,00	223 632 790,89
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	45 184 255,57	0,00	0,00	-63 614 255,57	0,00	-18 430 000,00	0,00	-18 430 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaz udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Powstanie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (zmiany w strukturze Grupy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89
Na dzień 30 września 2017 roku	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-62 405 071,52	-72 530,48	206 225 950,78	0,00	206 225 950,78

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2016 roku (przed korektą)	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	16 240 935,59	-1 360,62	202 250 997,55	0,00	202 250 997,55
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2016 roku (po korekcie)	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	16 240 935,59	-1 360,62	202 250 997,55	0,00	202 250 997,55
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 654 846,05	0,00	-1 654 846,05	0,00	-1 654 846,05
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 068 422,85	2 068 422,85	0,00	2 068 422,85
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	14 586 089,54	2 067 062,23	202 664 574,35	0,00	202 664 574,35
Emisja akcji	1 700 000,00	0,00	31 574 334,90	0,00	0,00	0,00	0,00	33 274 334,90	0,00	33 274 334,90
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	3 437 359,25	0,00	0,00	-3 437 359,25	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 089 875,38	0,00	-3 089 875,38	0,00	-3 089 875,38
Na dzień 30 września 2016 roku	9 700 000,00	0,00	35 012 116,73	0,00	178 011 000,00	8 058 854,91	2 067 062,23	232 849 033,87	0,00	232 849 033,87

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).

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku (w przypadku danych bilansowych).

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

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu.

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

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

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

2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Na dzień 30 września 2017 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 30 września 2017 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development Spółka Akcyjna oraz z następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Siedziba	Przedmiot działalności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	budowlana	pełna
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	architektoniczna	pełna
Concept Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	architektoniczna	pełna
i2 Development Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	obsługa sprzedaży	pełna
i2 Finanse Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	księgowa, kadrowo-płacowa	pełna
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	Wrocław, Polska	budowlana	pełna

i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp. k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
Wratislavia Project FIZ AN	Wrocław, Polska	fundusz inwestycyjny	pełna
2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	Adeje, Teneryfa	deweloperska	pełna
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji	Wrocław, Polska	deweloperska	wyłączona z konsolidacji

W dniu 26 października 2017 roku zakończono proces likwidacji Spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji.

W związku z likwidacją przeniesiono udziały i2 Development sp. z o.o. oraz prawa i obowiązki komandytariusza w i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na rzecz i2 Development S.A..

W związku z likwidacją Spółka i2 Development S.A. Grupa sp.k. w likwidacji nie została objęta konsolidacją na dzień 30 września 2017 roku.

W dniu 30 czerwca 2017 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował połączenie spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. ze spółką KPB sp. z o.o..

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

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku

W okresie od 01 stycznia do 30 września 2017 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.:

1. Rejestracja spółki i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.,

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

2. Sprzedaż udziałów w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.,

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

3. Zmiana nazwy w spółce i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k.

W dniu 19 kwietnia 2017 roku wspólnicy spółki i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k. podjęli uchwałę zmieniającą nazwę spółki na i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k.. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru KRS w dniu 11 maja 2017 roku.

4. Nabycie udziałów w spółce „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada

W dniu 19 maja 2017 roku została sfinalizowana transakcja nabycia udziałów w spółce prawa hiszpańskiego, pozwalająca na rozszerzenie działalności deweloperskiej Grupy na rynek zagraniczny. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k. we Wrocławiu nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada będącej właścicielem nieruchomości położonej w prestiżowej lokalizacji w Adeje, na Teneryfie. Informacja ta była publikowana w raporcie bieżącym 22/2017 oraz 11/2017.

5. Likwidacja spółki i2 Investments SCSp (Société en Commandite Spéciale) z siedzibą w Luksemburgu

W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął informację o likwidacji spółki, zmiana ta spowoduje ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.

6. Likwidacja spółki i2 Development Sarl (Société a Responsabilité Limitée) z siedzibą w Luksemburgu

W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął informację o likwidacji spółki, zmiana ta spowoduje ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.

7. Połączenie Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. ze spółką i2 Development sp. z o.o. P3 SKA z siedzibą we Wrocławiu

W dniu 30 czerwca 2017 roku KRS zarejestrował połączenie spółek Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. ze spółką i2 Development sp. z o.o. P3 SKA. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.

8. Zmiana Wspólnika w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji

W dniu 30 czerwca 2017 roku na mocy uchwały Wspólników zostały dokonane zmiany w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. i2 Grupa Sp. k. w likwidacji – w związku z likwidacją dotychczasowego wspólnika spółki, i2 Investments SCSp z siedzibą w Luksemburgu, w jego miejsce w i2 Grupie wstąpiło i2 Development S.A..

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

1. Przeniesienie udziałów i2 Development sp. z o.o. oraz praw i obowiązków komandytariusza w i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. w związku z zakończeniem procesu likwidacji Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji

W dniu 26 października 2017 roku w związku z zakończeniem likwidacji spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji przeniosła udziały i2 Development sp. z o.o. oraz praw i obowiązków komandytariusza w i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na rzecz i2 Development S.A..

Zmiany w składach zarządów spółek Grupy i2 Development

Z dniem 8 września 2017 roku Rada Nadzorcza i2 Development S.A. podjęła uchwałę, na mocy której zmienione zostały funkcje członków Zarządu Spółki. Dotychczasowy Prezes Zarządu Andrzej Kowalski objął funkcję Wiceprezesa Zarządu, natomiast dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Marcin Misztal objął funkcję Prezesa Zarządu.

Z dniem 7 września 2017 roku z zarządu spółki i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. oraz i2 Igielna sp. z o.o. odwołany został Andrzej Kowalski, natomiast Marcin Misztal przyjął funkcję Prezesa Zarządu.

Z dniem 8 września 2017 roku w zarządzie spółki i2 Development sp. z o.o. nastąpiła zmiana funkcji – dotychczasowy Prezes Zarządu, tj. Andrzej Kowalski przestał pełnić funkcję Prezesa Zarządu i został powołany na funkcję Wiceprezesa Zarządu, natomiast dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Marcin Misztal przyjął funkcję Prezesa Zarządu.

Istotne zdarzenia dotyczące Grupy Kapitałowej

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2017 roku nie zaszły istotne zmiany dotyczące Grupy kapitałowej, poza wskazanymi powyżej.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

W okresie sprawozdawczym ani po jego zakończeniu nie doszło do zbycia udziałów w spółkach. W grupie miały miejsce następujące zdarzenia:

- a) W dniu 02 lutego 2017 roku i2 Development S.A. została komandytariuszem spółki i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. a komplementariuszem została spółka i2 Development Sp. z o.o. Spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %, a spółka i2 Development Sp. z o.o. posiada udział w zysku tej spółki w wysokości 0,01%,
- b) W dniu 31 marca 2017 roku na mocy przeniesienia ogółu praw i obowiązków spółka i2 Development S.A. sprzedała swój udział w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa Sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.,
- c) W dniu 18 maja 2017 roku spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. nabyła 100% udziałów w kapitale spółki „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada.

3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

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

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy posiada następujące niezbywalne uprawnienia do:

- rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego,
- podjęcia uchwały o podziale zysku,
- udzielenia absolutorium członkom organów władz Spółki,
- podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- wyboru lub odwołania członków Rady Nadzorczej,
- rozwiązania i likwidacji Spółki,

- emisji obligacji z prawem pierwszeństwa, obligacji zamiennych oraz warrantów subskrypcyjnych,
- rozstrzygnięcia o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- zmiany przedmiotu działalności,
- przesunięcia dnia wypłaty dywidendy lub rozłożenia dywidendy na raty,
- zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- tworzenia, użycia i likwidacji kapitałów rezerwowych,
- umorzenia akcji,
- innych spraw przewidzianych w Kodeksie Sądowców Handlowych lub przekazanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Skład **Zarządu** na dzień 30 września 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

W dniu 09 września 2017 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej dokonano zmiany funkcji w Zarządzie spółki i2 Development S.A., dotychczasowy Prezes Zarządu, tj. Andrzej Kowalski przestał pełnić funkcję Prezesa Zarządu i został powołany na funkcję Wiceprezesa Zarządu, natomiast dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Marcin Misztal przyjął funkcję Prezesa Zarządu.

Do uprawnień **Zarządu** należy:

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

Skład **Rady Nadzorczej** na dzień 30 września 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Do uprawnień **Rady Nadzorczej** należy:

- nadzór nad działalnością Spółki,
- wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych,
- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego oraz składanie Walnemu zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z tej oceny,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, zawieszanie członków Zarządu w czynnościach,
- uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- przyjmowanie jednolitego tekstu statutu spółki,
- rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu,
- wyrażanie zgody Zarządowi na zawarcie transakcji o wartości przekraczającej 10 mln euro w przypadku nabywania i zbywania nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz nabywania i zbywania akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa;

- wyrażanie zgody Zarządowi na tworzenie oddziałów za granicą, zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązaniem oraz wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 15 listopada 2017 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

Według najlepszej wiedzy Zarządu, w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zagadnień, wobec których zastosowanie miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Ujmowanie gruntów przeznaczonych pod inwestycje

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

Ujmowanie przychodów

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Podatki

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

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

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

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

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

5.2. Niepewność szacunków

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku nie nastąpiły istotne zmiany w porównaniu do stanu przedstawionego na dzień 31 grudnia 2016 roku.

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 30 września 2017 roku, w ocenie Zarządu jednostki dominującej w Grupie, nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych.

Wartość firmy

Grupa przynajmniej raz w roku wykonuje testy na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy. Wymaga to oszacowania „wartości użytkowej” ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na oszacowaniu przez Grupę przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Podstawowe założenia przyjęte w teście trwałej utraty wartości przez wartość firmy oraz jego rezultaty zostały opisane w notcie 17 niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W przypadku każdego połączenia jednostek, jednostka przejmująca wycenia wszelkie niekontrolujące udziały w jednostce przejmowanej w:

- wartości godziwej lub

- w wartości proporcjonalnego udziału udziałów niesprawujących kontroli w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto jednostki przejmowanej.

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Wycena rezerw

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

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa wykorzystuje szacunki w celu określenia wartości godziwej instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2016.

Stawki amortyzacyjne

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

Ujmowanie przychodów

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

6. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

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

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

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

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

Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej.

Udziały niekontrolujące to kapitały w jednostce zależnej, których nie możemy bezpośrednio lub pośrednio przyporządkować do jednostki dominującej. W Grupie nie występują udziały niekontrolujące.

6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 i 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w U.E. proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

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

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

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN). Sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały przeliczone na walutę sprawozdawczą w oparciu o zasady wynikające z Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 21.

7. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

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

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

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

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

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

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

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

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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wydany w dniu 24 lipca 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” wydany w dniu 30 stycznia 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” wydany w dniu 28 maja 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne: Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności” wydane w dniu 6 maja 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Aktywa niematerialne”: Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji; wydane w dniu 12 maja 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”: Rośliny produkcyjne; wydane w dniu 30 czerwca 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe: Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym” wydane w dniu 12 sierpnia 2014 roku (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem; wydane w dniu 11 września 2014 roku (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, przy czym termin ten został wstępnie odroczony, i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie podjęto decyzji odnośnie terminów, w których będą przeprowadzone poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF cykl 2012 - 2014 wydane w dniu 25 września 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji wydane w dniu 18 grudnia 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: Ujawnienia wydane w dniu 18 grudnia 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później).

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

9. Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku nie dokonano korekty błędu.

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

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które miałyby istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A..

12. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

12.1. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

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

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

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

- dysponuje więcej niż połową głosów na podstawie umów z innymi inwestorami,
- posiada zdolność kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki gospodarczej na mocy statutu lub umowy,

- posiada zdolność mianowania lub odwoływania większości członków zarządu lub rady nadzorczej,
- dysponuje większością głosów na posiedzeniach zarządu lub rady nadzorczej.

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

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca łączy sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych poprzez sumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych, przychodów oraz kosztów. Prezentacja w sprawozdaniu finansowym powinna być tak zapewniona, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła pojedynczą jednostkę. W tym celu dokonuje się:

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

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

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

Zasady konsolidacji spółek zależnych nie spełniających definicji przedsięwzięcia

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

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

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

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 9 miesięcy zakończony dniem 30 września 2017 roku lub 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2016 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

12.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

Udziały w jednostkach współzależnych, gdzie Grupa posiada mniej niż 50% udziałów, są wyceniane metodą praw własności. Przed obliczeniem udziału w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę.

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

12.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

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

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30 września 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakońzonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych od 01 stycznia 2017 do 30 września 2017 roku, od 01 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku, od 01 stycznia 2016 do 30 września 2016 roku.

13. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

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

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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową:
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku

[w złotych]	Działalność kontynuowana						
okres zakończony 30 września 2017 roku	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu	Wszystkie pozostałe segmenty	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	17 585 320,32	4 084 915,61	10 080,00	2 216 791,49	23 897 107,42	0,00	23 897 107,42
Sprzedaż między segmentami	48 656 941,86	4 333,33	0,00	4 841 882,07	53 503 157,26	53 503 157,26	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	141 488,79	90 253,53	0,00	52 126,83	283 869,15	26 320,00	257 549,15
Przychody segmentu ogółem	66 383 750,97	4 179 502,47	10 080,00	7 110 800,39	77 684 133,83	53 529 477,26	24 154 656,57
Wyniki							
Amortyzacja	46 277,14	388,50	0,00	148 617,58	195 283,22	0,00	195 283,22
Pozostałe koszty rodzajowe	67 527 435,62	50 256 304,09	18 435,80	9 023 579,37	126 825 754,88	54 467 824,31	72 357 930,57
Zmiana stanu produktów	0,00	42 701 576,42	0,00	0,00	42 701 576,42	1 384 268,52	41 317 307,90
Pozostałe koszty operacyjne	93 499,31	3 617 180,27	3,64	638 929,90	4 349 613,12	825 809,24	3 523 803,88
Zysk/ (strata) segmentu	-1 971 874,22	-13 036 681,26	-11 592,24	50 527 288,38	35 507 140,66	48 884 977,15	-13 377 836,49
przychody z tytułu odsetek	69 829,46	266 315,79	60,85	26 091 225,07	26 427 431,17	25 766 350,41	661 080,76
koszty z tytułu odsetek	97 024,82	6 329 440,08	4 066,65	25 065 204,40	31 495 735,95	30 694 291,43	801 444,52
Zobowiązania							
Zobowiązania segmentu	22 506 509,65	211 776 156,95	72 899,68	455 406 616,56	689 762 182,84	483 710 629,82	206 051 553,02
w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług	13 016 448,23	8 268 188,44	1 057,80	1 478 803,25	22 764 497,72	8 563 141,81	14 201 355,91
Aktywa							
Aktywa segmentu	20 151 949,22	289 313 822,49	2 661 939,03	1 027 204 240,88	1 339 331 951,62	927 054 447,82	412 277 503,80

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

[w złotych]	Działalność kontynuowana							
okres zakończony 31 grudnia 2016	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu	Wszystkie pozostałe segmenty	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem	
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	10 955 952,23	52 955 738,25	374 205,69	1 811 778,47	66 097 674,64	-5 630,08	66 103 304,72	
Sprzedaż między segmentami	48 840 146,97	84 020 000,00	18 143,01	7 074 315,05	139 952 605,03	139 952 605,03	0,00	
Pozostałe przychody operacyjne	236 805,77	10 020 764,85	135,18	77 664,75	10 335 370,55	1 312 747,58	9 022 622,97	
Przychody segmentu ogółem	60 032 904,97	146 996 503,10	392 483,88	8 963 758,27	216 385 650,22	141 259 722,53	75 125 927,69	
Wyniki								
Amortyzacja	61 358,67	1 554,00	0,00	189 873,18	252 785,85	0,00	252 785,85	
Pozostałe koszty rodzajowe	61 532 799,56	160 089 853,73	572 853,86	11 316 687,24	233 512 194,39	142 810 812,66	90 701 381,73	
Zmiana stanu produktów	0,00	90 170 354,66	0,00	0,00	90 170 354,66	62 788 882,45	27 381 472,21	
Pozostałe koszty operacyjne	23 438,92	868 855,79	16 358,59	624 839,78	1 533 493,08	135 110,47	1 398 382,61	
Zysk/ (strata) segmentu	-790 317,44	72 701 721,61	-221 361,50	115 864 000,19	187 554 042,86	181 525 923,36	6 028 119,50	
przychody z tytułu odsetek	211 570,77	129 744,32	627,24	9 224 685,97	9 566 628,30	9 018 548,22	548 080,08	
koszty z tytułu odsetek	141 476,66	6 773 601,12	52 150,16	7 051 112,33	14 018 340,27	13 877 923,36	140 416,91	
Zobowiązania								
Zobowiązania segmentu	22 530 199,31	158 286 673,49	1 105 484,90	373 604 218,29	555 526 575,99	424 171 237,73	131 355 338,26	
w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług	12 279 032,95	19 442 409,37	74 269,19	1 874 865,19	33 670 576,70	11 083 970,43	22 586 606,27	
Aktywa								
Aktywa segmentu	22 147 013,10	225 711 774,22	26 835 074,39	1 105 550 490,32	1 380 244 352,03	1 011 628 623,49	368 615 728,54	

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku

[w złotych]	Działalność kontynuowana						
okres zakończony 30 września 2016 roku	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu	Wszystkie pozostałe segmenty	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	9 967 653,16	34 560 423,85	431 682,69	1 545 859,32	46 505 619,02	0,00	46 505 619,02
Sprzedaż między segmentami	30 944 341,91	0,00	16 193,01	5 587 654,08	36 548 189,00	36 548 189,00	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	251 246,02	287 496,14	135,34	61 431,65	600 309,15	38 160,00	562 149,15
Przychody segmentu ogółem	41 163 241,09	34 847 919,99	448 011,04	7 194 945,05	83 654 117,17	36 586 349,00	47 067 768,17
Wyniki							
Amortyzacja	44 273,16	1 165,50	0,00	168 933,44	214 372,10	0,00	214 372,10
Pozostałe koszty rodzajowe	41 395 002,15	60 552 430,81	490 336,12	8 778 559,84	111 216 328,92	38 318 226,45	72 898 102,47
Zmiana stanu produktów	0,00	28 744 586,06	0,00	0,00	28 744 586,06	3 530 567,13	25 214 018,93
Pozostałe koszty operacyjne	148 152,62	266 647,64	16 370,00	359 297,02	790 467,28	19 125,00	771 342,28
Zysk/ (strata) segmentu	-133 749,01	-947 608,17	-178 467,99	8 548 864,64	7 556 537,49	9 211 383,54	-1 654 846,05
przychody z tytułu odsetek	211 570,14	97 521,55	719,51	6 401 719,49	6 711 530,69	6 597 671,10	113 859,59
koszty z tytułu odsetek	118 716,48	4 784 501,99	33 653,61	5 234 763,48	10 171 635,56	10 022 113,62	149 521,94
Zobowiązania							
Zobowiązania segmentu	16 977 979,93	154 497 151,41	12 144 216,20	105 566 580,15	289 185 927,69	154 051 586,13	135 134 341,56
w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług	10 244 425,41	16 978 981,97	903 594,67	755 716,73	28 882 718,78	6 632 365,72	22 250 353,06
Aktywa							
Aktywa segmentu	17 518 860,17	148 272 922,36	37 707 135,61	720 950 144,49	924 449 062,63	556 465 687,20	367 983 375,43

14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

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

Dywidendę w wysokości 18.430.000,00 złotych wypłacono w dniu 05 czerwca 2017 roku.

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

15. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Spółka i2 Development Sp. z o.o. osiąga przychody z tytułu wynajmu powyższego lokalu.

Wartość nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Piłsudskiego na dzień 30 września 2017 roku wynosi 366.526,69 złotych.

16. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

W pozycji tej wykazano:

- a) budowę budynku biurowego przy ul. Powstańców Śląskich o wartości 27.378.250,78 złotych,
- b) modernizację budynku B13 przy ul. Jana Pawła II 9 (inwestycja Bulwar Staromiejski) o wartości 6.077.293,57 złotych.

Na dzień 30 września 2017 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

Umowa o kredyt w rachunku bieżącym pomiędzy mBankiem a Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym sp. z o.o. zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7.

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

17. Wartości niematerialne

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

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

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

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skróconym kwartalnym skonsolidowanym bilansie na dzień 30 września 2017 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego ośrodka wypracowującego środki pieniężne („CGU”), które mogą skorzystać z synergii połączenia. Za najniższy poziom w Grupie, do którego może zostać przypisana wartość firmy i na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze Grupa uznała segment operacyjny określony zgodnie z wymogami MSSF 8 Segmenty Operacyjne.

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

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

Wartość firmy

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku
Wartość powstała przy nabyciu udziałów w:		
Concept Sp. z o.o	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

Zbycie udziałów w spółkach

W dniu 31 marca 2017 roku na mocy przeniesienia ogółu praw i obowiązków spółka i2 Development S.A. sprzedała swój udział w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa Sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. realizując zysk na tej transakcji w wysokości 120,19 złotych.

W dniu 30 czerwca 2017 roku na mocy uchwały Wspólników zostały dokonane zmiany w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. i2 Grupa Sp. k. w likwidacji – w związku z

likwidacją dotychczasowego wspólnika spółki, i2 Investments SCSp z siedzibą w Luksemburgu, w jego miejsce w i2 Grupie wstąpiło i2 Development S.A.

19. Udziały w jednostkach współkontrolowanych

W dniu 02 lutego 2017 roku i2 Development S.A. została komandytariuszem spółki i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. a komplementariuszem została spółka i2 Development Sp. z o.o.

Spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %, a spółka i2 Development Sp. z o.o. posiada udział w zysku tej spółki w wysokości 0,01%. Łącznie Grupa posiada 80 % udziału w zysku, 20 % stanowią udziały nie dające kontroli. W spółce planuje się realizację przedsięwzięcia deweloperskiego przy ulicy Kaszubskiej.

20. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku.

21. Świadczenia pracownicze

21.1. Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku.

21.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

W okresie sprawozdawczym Grupa nie wypłacała takich świadczeń.

21.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku.

22. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku spółki Grupy zmieniły swoją siedzibę. Spółki wynajęły nowe lokale biurowe i w związku z tym poniosły wydatki związane z wykończeniem oraz wyposażeniem tych lokali. Wartość inwestycji w obce środki trwałe oraz zakup nowych środków trwałych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 wyniosła: 792.413,20 złotych.

W sierpniu 2017 roku spółka i2 Development S.A. nabyła licencję do programu Microsoft Dynamic NAV.

We wrześniu 2017 zawarte zostały dwie umowy leasingu, których przedmiotem są samochody osobowe. Łączna wartość obu pojazdów w chwili nabycia wynosiła 1.246.486,46 złotych. Saldo zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 30 września 2017 roku wynosiło 1.090.719,82 złotych.

W sierpniu 2017 roku spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. umową cesji przekazała wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy leasingu samochodu osobowego prezesowi spółki Panu Maciejowi Kołaczowski

23. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku nie wystąpiły inne istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych oprócz opisanych w poprzedniej notcie umów leasingowych na zakup dwóch samochodów osobowych.

24. Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)*	278 421 740,57	222 471 075,58
Produkty gotowe*	1129 772,43	8 682 196,53
Towary*	5 396 766,82	2 972 333,53
Zapasy ogółem	284 948 279,82	234 125 605,64

*wycenione w wartości godziwej dla budów wniesionych aportem lub w koszcie wytworzenia

Na dzień 30 września 2017 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

- W dniu 30 marca 2016 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. Piękna Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT (odnawialny)) na łączną kwotę 19.440.122,00 złotych (kredyt inwestycyjny w kwocie 18.940.122,00 złotych; kredyt na VAT w kwocie 500.000 złotych). Termin ostatecznej spłaty kredytów: 31 sierpnia 2018 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 30 czerwca 2017 roku dla kredytu na VAT.

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

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

- udziale w wysokości 2/8 w prawie użytkowania wieczystego przysługującym Kredytobiorcy do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej działkę nr 13/22 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00120710/7.

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

W dniu 5 października 2017 roku kredyt na VAT został całkowicie spłacony. Kredyt inwestycyjny systematycznie spłacany, całkowita spłata nastąpi z chwilą uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie, które jest w trakcie procesowania. Ostateczny termin spłaty kredytu inwestycyjnego przypada na 31 maja 2018 roku.

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

- W dniu 18 listopada 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. zawarła z PKO Bank Polski S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00175738/9. Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 28 grudnia 2017 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 28 sierpnia 2017 roku dla kredytu na VAT.

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 11.846.745,00 złotych. Kredyty te zostały całkowicie spłacone w dniu 24 października 2017 roku.

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

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

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

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

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

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

- W dniu 30 sierpnia 2017 roku i2 Development sp. z o.o. Powstańców Śląskich sp.k. – spółka zależna od Emitenta zawarła, jako Kredytobiorca, z mBank Hipoteczny S.A. w Warszawie umowę kredytu budowlano-hipotecznego w kwocie 12.500.000,00 EUR z przeznaczeniem na budowę projektu biurowego pod nazwą „Wielka 27” we Wrocławiu przy zbiegu ulic Powstańców Śląskich i Wielkiej.

Kredyt uruchomiony zostanie do 30 sierpnia 2018 roku, zaś termin spłaty został ustalony na 20 sierpnia 2030 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka umowna do kwoty 18.750.000,00 EUR ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg

Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. Kredyt wypłacony będzie w walucie EUR i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równiej wysokości stawki referencyjnej (EURIBOR 3M) powiększonej o marżę mBanku Hipotecznego S.A..

- W dniu 22 września 2017 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00249333/0.

Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 30 września 2020 roku.

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 88.616.060,00 złotych.

Wartość zapasów ujęta jako koszt okresu wyniosła 4.629.405,51 zł.

25. Udzielone pożyczki

Saldo udzielonych pożyczek w skonsolidowanym bilansie Grupy wynosi: 7.517.841,70 złotych i składa się z następujących pozycji:

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Saldo pożyczki na 30 września 2017 [w złotych]			Saldo pożyczki na 31 grudzień 2016 [w złotych]		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	0,00	4 244 054,79	4 244 054,79	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	Kpb sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	1 007 031,89	1 621 677,22	2 628 709,11	0,00	2 063 978,24	2 063 978,24
i2 Finanse sp. z o.o.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	0,00	0,00	0,00	4 408 424,00	4 408 424,00
i2 Finanse sp. z o.o.	obce podmioty	414 093,24	230 984,56	645 077,80	119 831,51	470 941,89	590 773,40
Razem		1 421 125,13	6 096 716,57	7 517 841,70	119 831,51	6 943 344,13	7 063 175,64

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

W okresie sprawozdawczym utworzono odpis aktualizujący wartość zapasów w spółce i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. Wartość utworzonego odpisu na dzień 30 września 2017 roku wynosiła 1.372.089,63 złotych.

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

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

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

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	3 245 285,07	28 051 608,35
w tym należności od jednostek powiązanych	2 384 208,73	26 661 761,85
Należności budżetowe [w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów]	2 190 630,56	1 889 320,29
Pozostałe należności od osób trzecich	704 369,07	75 934,72
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	763 190,44	5 086 939,42
Należności ogółem (netto)	6 903 475,14	35 103 802,78
Opis aktualizujący należności	24 655,28	27 629,55
Należności brutto	6 928 130,42	35 131 432,33

Zmiany odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1	27 629,55	3 937,05
Zwiększenie	0,00	23 692,50
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Wykorzystanie	2 974,27	0,00
Odpis aktualizacyjny na dzień 30/31	24 655,28	27 629,55

29. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

(w złotych)	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	1 423 793,13	4 107 215,12
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00
Razem	1 423 793,13	4 107 215,12

W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	122 347,36	1 862 549,69

*saldo kredytów w rachunku bieżącym nie pomniejszają salda środków pieniężnych, tylko są wykazywane w zobowiązaniach.

*zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich wykazywana jest w odrębnej pozycji

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

Zmiany stanu rezerw przedstawiają się następująco:

Okres zakończony 30 września 2017 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	0,00	1 640 000,00	1 640 000,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	23 652,91	23 652,91
Wykorzystanie	0,00	1 023 652,91	1 023 652,91
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 września 2017 roku	0,00	640 000,00	640 000,00
Krótkoterminowe na dzień 30 września 2017 roku	0,00	640 000,00	640 000,00
Długoterminowe na dzień 30 września 2017 roku	0,00	0,00	0,00

W okresie sprawozdawczym utworzono, a następnie wykorzystano rezerwę na koszty likwidacji spółki w Luksemburgu w wysokości 23.652,91 złotych.

W okresie sprawozdawczym wykorzystano także rezerwę na koszty związane z wykończeniem lokali w wysokości 1.000.000,00 złotych utworzoną w 2016 roku.

Na dzień 30 września 2017 roku w Grupie została rezerwa na podatek od nieruchomości w wysokości 640.000,00 złotych.

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

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczoney.

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 699 223,00	2 076 856,00
odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań	2 261 265,00	1 132 966,00
straty podatkowe	327 034,00	298 919,00
niezapłacone faktury	1 150,00	1 150,00
wynagrodzenia niewypłacone, ZUS niezapłacony w terminie	9 345,00	25 008,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	100 429,00	618 813,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3 584 282,00	1 635 519,00
odsetki od pożyczek i obligacji	3 488 035,00	1 549 089,00
przyspieszona amortyzacja podatkowa	37 493,00	31 907,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	0,00
inne	58 754,00	54 523,00

32. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

32.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 30 września 2017 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosił 9 700.000,00 złotych i był podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00
- akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	9 700 000,00
- akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:		
Galtoco Investments Ltd.	41,24%	41,24%
Acico Investments Ltd.	41,24%	41,24%
pozostali akcjonariusze	17,52%	17,52%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00

32.2. Wartość nominalna akcji

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

32.3. Prawa akcjonariuszy

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

32.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Stan na dzień 30 września 2017 roku

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

Stan na dzień 31 grudnia 2016 roku

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

32.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)

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

32.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

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

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

Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A.

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

33. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/ Pożyczkodawca	Saldo kredytu/pożyczki na 30 września 2017 [w złotych]			Saldo kredytu/pożyczki na 31 grudnia 2016 [w złotych]		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k.	Getin Bank	0,00	7 442 819,87	7 442 819,87	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	Alior Bank	3 652 222,31	0,00	3 652 222,31	234 488,17	8 074 512,88	8 309 001,05
i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k.	PKO BP	4 597 536,16	0,00	4 597 536,16	5 217 998,83	0,00	5 217 998,83
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Alior Bank	7 507 595,50	0,00	7 507 595,50	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	122 347,36	0,00	122 347,36	1 862 549,69	0,00	1 862 549,69
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	13 511 883,63	13 511 883,63	0,00	8 620 125,82	8 620 125,82
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	0,00	2 399 212,83	2 399 212,83	0,00	2 328 616,92	2 328 616,92
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	7 372 181,88	7 372 181,88	0,00	8 235 591,40	8 235 591,40
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited	0,00	1 061 735,05	1 061 735,05	0,00	1 017 078,62	1 017 078,62
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Kpb sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	2 442 756,18	2 442 756,18	0,00	2 372 449,33	2 372 449,33
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	0,00	6 392 165,80	6 392 165,80	0,00	6 986 514,71	6 986 514,71
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	0,00	15 750 988,97	15 750 988,97	0,00	29 642 048,44	29 642 048,44
2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	Andrzej Kowalski	0,00	21 545,50	21 545,50	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria A	77 070,00	9 995 510,47	10 072 580,47	76 970,00	10 000 000,00	10 076 970,00

i2 Development S.A.	obligacje seria B	156 300,00	14 998 473,00	15 154 773,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria C	579 600,00	30 003 024,87	30 582 624,87	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria D	145 100,00	9 967 435,72	10 112 535,72	0,00	0,00	0,00
Razem		16 837 771,33	121 359 733,77	138 197 505,10	7 315 036,69	77 276 938,12	74 591 974,81

34. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 30 września 2016 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z wekslowymi.

35. Sprawy sądowe

W okresie sprawozdawczym żadna ze spółek z Grupy i2 Development S.A. nie była stroną postępowania lub postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które pojedynczo lub łącznie prezentowałyby wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych Emitenta.

Postępowania, których stroną jest Spółka lub spółki z grupy kapitałowej, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy.

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

36. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Według najlepszej wiedzy Zarządu, na dzień 30 września 2017 roku oraz nie występowała konieczność tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe w Grupie.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku utworzono rezerwę na zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 640.000,00 złotych. Na dzień 30 września 2017 roku rezerwa ta nie została wykorzystana ani rozwiązana.

37. Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku.

38. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych.

39. Informacje o podmiotach powiązanych

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi spoza Grupy kapitałowej i2 Development na dzień 30 września 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

39.1. Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 września 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	53 932,08	0,00	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	981 037,00	961 753,00	811 321,50
Concept Sp. z o.o.	3 600,00	37 200,00	31 200,00
i2 Development Sp. z o.o.	342 276,45	415 612,34	389 132,26
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.*	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	20 000 000,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	96 840,00	112 600,00	85 200,00
Kpb sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	17 099 104,14	12 564 733,79	8 978 771,53
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
Razem	18 576 789,67	34 091 899,13	10 295 625,29

* 30 czerwca 2017 roku Krajowy rejestr sądowy zarejestrował połączenie spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. ze spółką KPB sp. z o.o.

39.2. Należności z tyt. dostaw i usług od podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	5 289,00	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	287 372,10	17 322,52
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	31 708,11	27 495,92
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp. k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp. k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp. k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.*	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	24 600 000,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	17 343,00	8 118,00
KPB sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	2 042 496,52	1 115 876,67
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
Razem	2 384 208,73	25 768 813,11

* 30 czerwca 2017 roku Krajowy rejestr sądowy zarejestrował połączenie spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. ze spółką KPB sp. z o.o.

39.3. Zakupu od podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 września 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	982 354,11	43 584,86	35 907,01
Chamielec Architekci Sp. z o.o	169 324,91	62 614,03	46 695,59
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	99 298,48	303 536,66	291 979,00
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	1 620,00	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	4 198,70	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	1 440,00	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	32 118,69	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	1 090 772,01	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	1 345 771,97	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.*	0,00	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	1 620,00	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	1 620,00	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	1 620,00	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	742 061,91	2 160,12	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	1 620,00	7 714,29	1 620,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	3 021,90	10 518,71	7 639,50
Kpb sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	6 245,60
i2 Igielna Sp. z o.o.	1 620,00	2 160,12	1 620,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	1 620,00	0,00	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	1 152 756,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	64 093,68	85 876,85	70 994,63
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	5 609 230,90	5 609 230,90
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
Razem	5 698 552,36	6 151 157,86	6 092 992,23

* 30 czerwca 2017 roku Krajowy rejestr sądowy zarejestrował połączenie spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. ze spółką KPB sp. z o.o.

39.4. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	9 892,20	1 653,69
Chamielec Architekci Sp. z o.o	95 394,40	13 205,52
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	0,00	1 204,22
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	85,76
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp. k.	442,80	85,76
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp. k.	0,00	85,76
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp. k.	442,80	664,35
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	442,80	85,76
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	664,35
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp. k.	442,80	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.*	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	442,80	578,59
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	442,80	578,59
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	442,80	578,59
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	8 187,24	664,35
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	442,80	7 495,98
i2 Finanse Sp. z o.o.	0,00	508,67
KPB sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	442,80	85,76
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	442,80	85,76
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	442,80	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	14 256,18	25 206,55
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
Razem	132 600,82	54 182,21

* 30 czerwca 2017 roku Krajowy rejestr sądowy zarejestrował połączenie spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. ze spółką KPB sp. z o.o.

39.5. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

39.6. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 30 września 2017 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

39.7. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

39.8. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku Grupa nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

39.9. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku Andrzej Kowalski udzielił pożyczkę do spółki 2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l. w wysokości 21.545,50 złotych.

W sierpniu 2017 roku spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. umową cesji przekazała wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy leasingu samochodu osobowego prezesowi spółki Panu Maciejowi Kołaczowski.

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły inne istotne transakcje z udziałem członków Zarządu.

40. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

40.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

[w złotych]	Okres od 01-01-2017 do 30-09-2017	Okres od 01-01-2016 do 30-09-2016
Zarząd jednostki dominującej	780 000,00	1 080 000,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	609 116,11	635 497,63
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	1 389 116,11	1 715 497,63

W okresie sprawozdawczym nie wypłacano wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

40.2. Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

[w złotych]	Okres od 01-01-2017 do 30-09-2017	Okres od 01-01-2016 do 30-09-2016
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	377 778,79	214 665,66
Razem	377 778,79	214 665,66

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

41. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki dominującej i2 Development S.A.

42. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

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

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 28 lutego 2019 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,5% w skali roku.

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

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

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

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz

Administradora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

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

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

- d) W dniu 06 kwietnia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł.

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 000 zł, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 07 października 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.

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

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30 września 2017 roku				
Seria	Data emisji	Kwota (tys. zł)	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
A	2016-02-29	10.000.000,00	PLN	2019-02-28
B	2017-01-13	15.000.000,00	PLN	2019-07-31
C	2017-01-05	30.000.000,00	PLN	2020-01-05
D	2017-04-06	10.000.000,00	PLN	2019-10-07
RAZEM		65.000.000,00	PLN	

Środki z emisji zostały wykorzystane zgodnie z celem emisji na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., w tym na zakup Gruntów w Adeje na Teneryfie oraz we Wrocławiu przy ulicy Kaszubskiej.

43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym 30 września 2017 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

1. W dniu 05 października 2017 roku nastąpiła całkowita spłata kredytu na VAT w spółce i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k..
2. W dniu 16 października 2017 roku decyzja o pozwoleniu na użytkowanie dla spółki i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. realizująca inwestycję „Przy Ptasiej” stała się decyzją ostateczną. Pozwala to spółce na rozpoczęcie procedury przenoszenia własności z tytułu sprzedaży lokali, co będzie miało przełożenie w najbliższym okresie na osiągnięte wyniki przez Grupę.

3. W dniu 24 października 2017 roku nastąpiła całkowita spłata kredytów w spółce i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. realizująca inwestycję „Przy Ptasiej”.

4. W dniu 31 października 2017 roku została zawarta przez i2 Development S.A. przedwstępna umowa nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na prestiżowej wrocławskiej dzielnicy Krzyki, obręb Grabiszyn.

Cena nabycia Nieruchomości wynosi 30.750.000 złotych brutto i w ramach ceny sprzedaży Sprzedający przeniesie na Kupującego także autorskie prawa majątkowe do projektu budowlanego oraz dokumentacji budowlanej związanej z inwestycją realizowaną na Nieruchomości.

Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości zostanie zawarta pod warunkiem, że Prezydent Wrocławia nie wykona przysługującego Gminie Wrocław, na mocy art. 109 ust. 1 pkt 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. prawa pierwokupu w stosunku do Nieruchomości, nie później jednak niż 31.12.2017 r.

Na Nieruchomości planowana jest budowa dwóch budynków mieszkalno-usługowych zawierających łącznie około 400 jednostek przeznaczonych do sprzedaży. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to I kwartał 2018 roku.

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

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

Udzielone gwarancje i poręczenia:

Na dzień 30 września 2017 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez i2 Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

- Poręczenia według prawa cywilnego udzielone przez i2 Development S. A. w celu zabezpieczenia kredytów spółki i2 Development Sp. z o. o. Zodiak III Sp. k.:
 - odnawialnego w kwocie 850.000,00 złotych udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092B z dnia 11 sierpnia 2015 roku wraz z późniejszymi zmianami, oraz
 - nieodnawialnego w kwocie 13.015.000 złotych udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092A z dnia 11 sierpnia 2015 roku wraz z późniejszymi zmianami,Powyższe poręczenia są ważne co najmniej do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz po przedłużeniu polisy ubezpieczeniowej na sumę ubezpieczenia równą wycenie nieruchomości zaakceptowanej przez bank kredytujący.

Poręczenie wekslowe: - jednym z zabezpieczeń posiadanego kredytu (kredyt w rachunku bieżącym, nr umowy kredytowej 09/070/15/Z/VV na kwotę 2.000.000 złotych) przez KPБ Sp. z o. o. jest weksel in blanco, wystawiony przez KPБ Sp. z o. o., awalowany przez i2 Development S. A.,

45. Informacja o zmianie sposobu ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Grupa nie posiada takich instrumentów.

46. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku nie miały miejsca niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

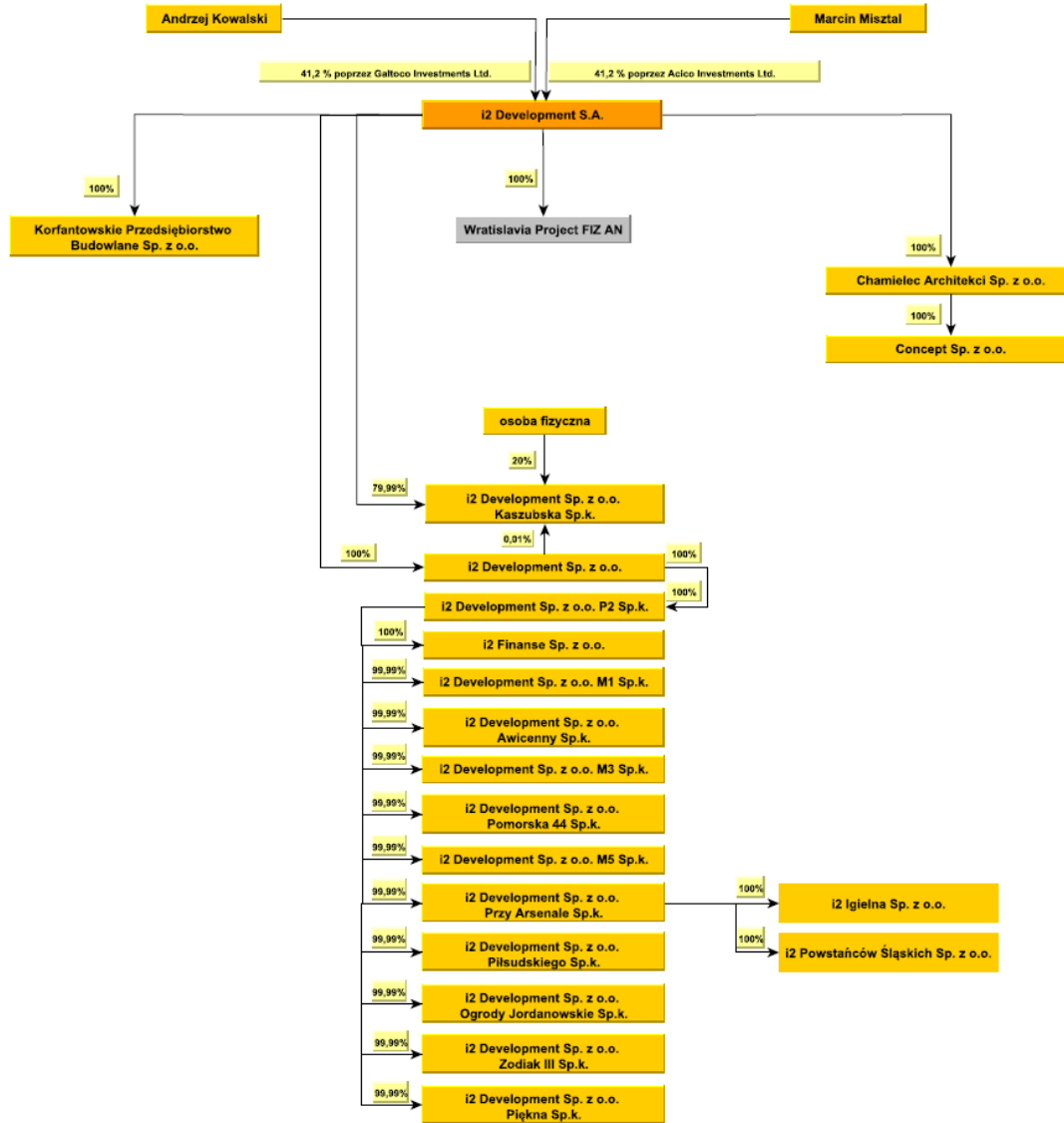
48. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia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

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

II. Pozostałe informacje dodatkowe

1. Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i2 Development S.A.

Poniżej Emitent prezentuje schemat Grupy Kapitałowej i2 Development na dzień publikacji raportu za III kwartał 2017 roku



Udział w zyskach komplementariusza i2 Development Sp. z o.o.:

i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k. - 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. - 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k. - 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k. - 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k. - 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k. - 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k. - 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k. - 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k. - 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k. - 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k. - 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k. - 0,01%

2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development

Z dniem 8 września 2017 roku Rada Nadzorcza i2 Development S.A. podjęła uchwałę, na mocy której zmienione zostały funkcje członków Zarządu Spółki. Dotychczasowy Prezes Zarządu Andrzej Kowalski objął funkcję Wiceprezesa Zarządu, natomiast dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Marcin Misztal objął funkcję Prezesa Zarządu.

Z dniem 7 września 2017 roku z zarządu spółki i2 powstańców Śląskich sp. z o.o. oraz i2 Igielna sp. z o.o. odwołany został Andrzej Kowalski, natomiast Marcin Misztal przyjął funkcję Prezesa Zarządu.

Z dniem 8 września 2017 roku w zarządzie spółki i2 Development sp. z o.o. nastąpiła zmiana funkcji – dotychczasowy Prezes Zarządu, tj. Andrzej Kowalski przestał pełnić funkcję Prezesa Zarządu i został powołany na funkcję Wiceprezesa Zarządu, natomiast dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Marcin Misztal przyjął funkcję Prezesa Zarządu.

W dniu 26 października 2017 roku w związku z zakończeniem likwidacji spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji zakończono proces likwidacji Spółki, przeniosło udziały i2 Development sp. z o.o. oraz praw i obowiązków komandytariusza w i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na rzecz i2 Development S.A..

3. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i2 Development

W okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego nie zaszły zmiany w zakresie stanu posiadania znacznych pakietów akcji.

Poniższa tabela prezentuje stan na dzień publikacji raportu kwartalny tj. 30 września 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 15 listopada 2017 roku.

	Ilość akcji	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ	Udział w kapitale podstawowym
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Ltd.	4 000 000,00	4 000 000,00	41,2%	41,2%
Marcin Misztal - Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Ltd.	4 000 000,00	4 000 000,00	41,2%	41,2%
pozostali akcjonariusze	1 700 000,00	1 700 000,00	17,6%	17,6%
RAZEM	9 700 000,00	9 700 000,00	100,0%	100,0%

4. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta

W okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego nie zaszły zmiany w zakresie stanu posiadania akcji przez członków organów spółki dominującej.

Posiadacz akcji - Zarząd	Łączna liczba akcji	Łączna liczba akcji	Łączna liczba akcji
	na dzień 31 grudnia 2016	na dzień 30 września 2017	na dzień 15 listopada 2017
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Limited	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00
Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji na	Łączna liczba akcji	Łączna liczba akcji
	dzień 31 grudnia 2016	na dzień 30 września 2017	na dzień 15 listopada 2017
Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej	0,00	0,00	0,00
Monika Król – Stępień – Członek Rady Nadzorczej	0,00	0,00	0,00
Dariusz Iłski – Członek Rady Nadzorczej	0,00	0,00	0,00
Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej	0,00	0,00	0,00
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	340,00	340,00	340,00

5. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat (w złotych)

Wyszczególnienie	30 września 2017	30 września 2016
	[tys. zł]	[tys. zł]
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	65 214,42	84 646,95
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-10 605,05	-8 979,74
Zysk/strata brutto	-11 995,29	-9 845,04
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-13 377,84	-1 654,85
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	-13 377,84	-1 654,85
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	-13 377,84	-1 654,85

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu:

Wyszczególnienie	30 września 2017	31 grudnia 2016
	[tys. zł]	[tys. zł]
Aktywa razem	412 277,50	370 708,50
Aktywa trwałe	95 813,70	89 140,00
Aktywa obrotowe	316 463,81	281 568,50
Kapitał własny w tym:	206 225,95	239 353,16
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	206 225,95	239 353,16
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	204 010,48	126 436,66
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	128 785,63	79 637,97
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	56 395,29	16 694,64

- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	64 964,44	10 000,00
- Pozostałe zobowiązania finansowe	3 584,28	42,86
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	34 188,47	46 798,69
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17 299,42	22 571,85
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	15 879,70	7 315,04
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	958,07	75,68

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku osiągnęła 23.424.422,42 złotych przychodu netto ze sprzedaży produktów (w tym 21.670.235,93 złotych z działalności deweloperskiej i budowlanej). Grupa w okresie sprawozdawczym od 01 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku osiągnęła stratę netto w kwocie -13.377.836,49 złotych. Strata na działalności operacyjnej łącznie wyniosła -10.605.053,20 złotych, a na jej wysokość w głównej mierze wpłynęły:

- Koszty zużycia materiałów i energii,
- Usługi obce,
- Niski poziom rozpoznania w przychodach aktów końcowych
- Niski poziom aktów przenoszących własność lokali, wynikający z harmonogramów realizacyjnych w Grupie.

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej strata ma charakter przejściowy i jest typowa dla działalności deweloperskiej. W Grupie przychód ze sprzedaży rozpoznawany jest w skonsolidowanych wynikach z chwilą podpisania aktu końcowego sprzedaży lokalu.

Ponadto, na wynik netto wpływ miał także sposób rozpoznawania w wyniku przychodów z inwestycji, które zostały wniesione aportem w momencie powstania Grupy i które były wycenione w wartości godziwej. Wycena w wartości godziwej powoduje, że Grupa rozpoznaje na nich niewielką dodatnią lub niewielką ujemną marżę.

Wynik jednostkowy Spółki i2 Development S.A., który jest efektem wyceny certyfikatów inwestycyjnych przełoży się na przyszłe dodatnie wyniki skonsolidowane Grupy. Wynika to z faktu, że wycena certyfikatów inwestycyjnych z wyprzedzeniem oddaje wartość godziwą realizowanych projektów inwestycyjnych, dla których Grupa nie rozpoznała jeszcze przychodów w rachunku zysków i strat Grupy.

W trzecim kwartale 2017 roku aktywa Grupy wzrosły o 41.569.003,75 złotych w odniesieniu do 31 grudnia 2016 roku, osiągając poziom 412.277.503,80 złotych.

Aktywa trwale wzrosły w tym czasie o 6.673.694,64 złotych, co było związane głównie z realizacją: części komercyjnej projektu „Bulwar Staromiejski” – ujęte w nieruchomościach inwestycyjnych.

Aktywa obrotowe wzrosły o 34.895.309,11 złotych, co przede wszystkim było związane z ciągłą realizacją bieżących projektów deweloperskich.

W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej pozostaje na podobnym poziomie co na koniec II kwartału 2017 roku.

Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 27.786.149,19 złotych, na wzrost których największy wpływ miał wzrost zobowiązań z tytułu zaliczek wpłacanych przez nabywców lokali.

W okresie sprawozdawczym kapitał zakładowy jednostki dominującej nie uległ zmianie i wynosi 9.700.000,00 złotych i dzieli się na 9.700.000,00 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

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

5.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w III kwartale 2017 roku

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w III kwartale 2017 roku działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

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

Działalność deweloperska

Działalność deweloperska jest realizowana przez spółki celowe w Grupie. Są to spółki powołane do realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych. Spółki celowe realizują także określone rodzaje usług na rzecz podmiotów Grupy. Na realizację poszczególnej inwestycji deweloperskiej jest otwierana nowa spółka celowa, bądź przeznaczana jest spółka, która w danym momencie nie prowadzi żadnej inwestycji (poprzednia inwestycja została rozliczona i zakończona).

Działalność budowlana

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

Pozostała działalność

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

Spółka Chamielec Architekci Sp. z o. o. tworzy projekty architektoniczne inwestycji realizowanych przez Grupę i2 Development. Biuro projektowe stanowi zespół 25 architektów, którzy posiadają duże doświadczenie w tego typu projektach - zespół zrealizował dotąd ponad kilkadziesiąt projektów jako autorzy i współautorzy. i2 Finanse Sp. z o. o. świadczy usługi księgowe oraz kadrowo-płacowe. Powyższe usługi są świadczone na potrzeby Grupy.

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

Pozwolenia w procesie budowlanym

W okresie sprawozdawczym spółki zależne Emitenta sukcesywnie otrzymywały pozwolenia administracyjne w zakresie planowanych i realizowanych inwestycji.

Inwestycja	Rodzaj pozwolenia	Data wydania
Przy Przystani II (B3a)	na budowę, ostateczność decyzji	2017-06-27
Willa Staromiejska (B5)	na budowę, ostateczność decyzji	2017-06-27
Przy Bulwarze (B3)	na budowę, ostateczność decyzji	2017-06-26
Przy Bulwarze II (B4)	na budowę, ostateczność decyzji	2017-06-26
Awicenny etap I	na budowę, ostateczność decyzji	2017-04-10

Awicenny etap II, III	Na budowę, ostateczność decyzji	2017-10-26
Dom z Herbem (B1)	na budowę, ostateczność decyzji	2017-03-16

Prawomocne pozwolenia na budowę umożliwiają niezwłoczne rozpoczęcie prac budowlanych oraz wprowadzenie projektu do sprzedaży.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych

W III kwartale 2017 roku Grupa kontynuowała sprzedaż lokali znajdujących się w ofercie.

Inwestycja „Bulwar Staromiejski”	Mieszkania	Lokale usługowe
Dom z Herbem (B1)	28	4
Przy Przystani (B2)	53	3
Willa Staromiejska (B5)	18	2
Awicenny	104	-

Poniżej zaprezentowano dostępność lokali w ofercie sprzedaży wraz z zaawansowaniem budowy na dzień 30 września 2017 roku:

Inwestycja	Liczba mieszkań w inwestycji	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży dnia 30.09.2017	Zaawansowanie budowy na 30.09.2017 (%)
Między Basztami (B7)	4	2	-	94%
Lofty przy fosie (B1f)	56	11	6	49%
Przy Przystani (B2)	53	4	29	6%
Przy Arsenale (B9)	123	16	30	15%
Dom z Herbem (B1)	28	4	8	6%
Willa Staromiejska (B5)	17	2	11	-
Przy Bulwarze II (B4)	41	8	39	2%
Przy Przystani II (B3a)	7	1	8	3%
Przy Bulwarze (B3)	75	6	-	3%
Piękna 58	111	-	35	70%
Soft Lofty Centrum	126	20	26	41%
Soft Lofty Legnicka	139	12	13	41%
Przy Ptasiej	68	4	3	100%
Awicenny I	104	-	81	18%
Osiedle Zodiak III	60	-	6	100%
La Boheme	115	-	2	100%
Bieńkowice	96	-	76	39%
Ostoja Oporów	98	-	37	86%
RAZEM	1368	90	410	

W III kwartale 2017 roku do oferty sprzedaży wprowadzono następujące projekty:

Willa Staromiejska

inwestycja położona w ramach kompleksu Bulwar Staromiejski, w sąsiedztwie Starego Miasta, przy pl. Jana Pawła II. Odrestaurowany budynek będzie obejmował 5 kondygnacji z 17-oma mieszkaniami o pow. 22-116 mkw. Atutem inwestycji jest wysokość pomieszczeń sięgająca nawet do 5 m, co daje możliwość rozbudowywania przestrzeni użytkowej o antresole – według indywidualnego uznania klienta.



Przy Przystani II

inwestycja położona w ramach kompleksu Bulwar Staromiejski, w sąsiedztwie Starego Miasta, przy pl. Jana Pawła II. Przy przystani II to projekt realizowany od podstaw, obejmował będzie 8 kondygnacji naziemnych z lokalami usługowymi w parterze. Klienci będą mogli wybrać swoje miejsce w sercu miasta spośród siedmiu niepowtarzalnych apartamentów (na każdym piętrze znajdować się będzie jeden apartament o powierzchni od 112,22 mkw do 145,32 mkw).



Przy Bulwarze II

inwestycja położona w ramach kompleksu Bulwar Staromiejski, w sąsiedztwie Starego Miasta, przy pl. Jana Pawła II. To projekt 4-kondygnacyjnego budynku, w całości podlegającego rewitalizacji, składający się z 41 lokali mieszkalnych o zróżnicowanej strukturze metrażowej (od kawalerek po mieszkania trzypokojowe z antresolami o powierzchni od 29 mkw do 85 mkw). Mieszkania zaprojektowano tak aby ustawne pomieszczenia z odpowiednim rozkładem dały możliwość własnej aranżacji. Dodatkowym atutem jest ich wysokość sięgająca do 3,8 m. Ogromne okna doskonale doświetlą pomieszczenia, a znajdujący się na terenie Bulwaru park ze starodrzewem, a także rzeka Odra oraz Arsenał Miejski widoczne z okien budynku umiłą czas przyszłym mieszkańcom. Każde mieszkanie posiadać będzie balkon, do lokali znajdujących się na ostatniej kondygnacji przewidziano dodatkowo ustawne tarasy.



Najem powierzchni biurowej

Grupa realizowała także prace związane z komercjalizacją następujących powierzchni biurowych:

Bulwar Staromiejski

The Place – inwestycja położona w sąsiedztwie Starego Miasta, przy pl. Jana Pawła II. Projekt zakłada remont i przebudowę budynku, w ramach którego powstanie 2 – kondygnacyjny biurowiec z usługami w parterze (PU 1 030 m²).



Wielka 27

Liczący 14 pięter biurowiec Wielka 27 będzie najwyższym budynkiem biurowym we Wrocławiu. Szklana elewacja z zaokrąglonymi narożnikami doda lekkości strzelistej bryle budynku i doskonale doświetli powierzchnie najmu okalające centralnie zaprojektowany trzon komunikacyjny i sanitarny. Projektowana powierzchnia biurowa na każdej kondygnacji wynosi od 600 do 700 m², zostanie wybudowana jako open-space, aby móc ją dowolnie zaaranżować zgodnie z potrzebami przyszłych najemców. Zewnętrzne ściany będą w całości przeszklone, z wysokimi od podłogi do sufitu, uchylnymi kwaterami okiennymi z podwójnym szkleniem niwelującym hałas dobiegający z ulicy. Z wyższych pięter rozciągać się będzie wspaniały widok na miasto, a z najwyższych nawet na pobliskie pasma górskie okalające Równinę Wrocławską. Część biur posiadać będzie wyjście na taras do wyłącznej dyspozycji najemcy.



Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Okres objęty niniejszym sprawozdaniem pod względem działań sprzedażowych utrzymywał się w ocenie Zarządu na zadowalającym poziomie. Spółki z Grupy i2 Development zawarły umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne dotyczące sprzedaży na poziomie 381 lokali, w samym III kwartale zawarto 181 umów sprzedaży.

Spółki z Grupy rozpoznają przychody ze sprzedaży z chwilą zawarcia notarialnej umowy przenoszącej własność lokalu mieszkaniowego lub użytkowego. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 roku rozpoznano przychody ze sprzedaży 13 lokali.

Czynnikami sprzyjającymi sprzedaży w okresie sprawozdawczym były:

- atrakcyjna oferta pod względem lokalizacji (dominują inwestycje zlokalizowane w centrum Wrocławia) oraz zróżnicowanej wielkości mieszkań z dominującym udziałem mieszkań 1-, 2 - pokojowych, które są szczególnie poszukiwane jako produkt inwestycyjny przez nabywców „gotówkowych”,
- wciąż niskie stopy procentowe wspierające popyt.

Zarząd jednostki dominującej przewiduje, iż liczba zawieranych, ostatecznych umów sprzedaży z nabywcami lokali zwiększy się w ostatnim kwartale 2017 roku w związku z planowanymi zakończeniami realizacji projektów i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, które pozwoli na zawieranie ostatecznych umów przeniesienia własności lokali na kupujących. Zgodnie z przewidywanymi terminami realizacji podawanymi w tabeli w powyższym tekście.

Przychody ze sprzedaży Grupy i2 Development S.A. w III kwartale 2017 roku

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży	Udział w sprzedaży
	[zł]	[%]
Działalność deweloperska	4 089 248,94	5%
Działalność budowlana	66 242 262,18	86%
Pozostała działalność	7 068 753,56	9%
RAZEM	77 400 264,68	100%
Wyłączenia konsolidacyjne	53 503 157,26	
Przychody ze sprzedaży po wyłączeniach Grupy	23 897 107,42	

Zysk/strata przed opodatkowaniem Grupy i2 Development S.A. w III kwartale 2017 roku

Sfera działalności	Zysk/strata z działalności operacyjnej [zł]
Działalność deweloperska	-13 036 681,26
Działalność budowlana	-1 971 874,22
Pozostała działalność	50 515 696,14
WYNIK BRUTTO	35 507 140,66
Wyłączenia konsolidacyjne	48 884 977,15
ZYSK NETTO	-13 377 836,49

5.2. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

W III kwartale 2017 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

- W dniu 01 sierpnia 2017 roku została zawarta przez Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych przedwstępna umowa nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonej na terenie prestiżowej wrocławskiej dzielnicy Krzyki.

Cena nabycia Nieruchomości wynosi 19.741.500,00 zł brutto. Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości zostanie zawarta po przeprowadzeniu przez Nabywcę szczegółowego due diligence dotyczącego Nieruchomości oraz po przekazaniu przez Sprzedającego kompletnej dokumentacji budowlanej, w tym ostatecznego pozwolenia na budowę, nie później jednak niż 31.03.2018 r.

Na Nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowego liczącego powyżej 20.000 m² powierzchni użytkowej, w tym ponad 500 jednostek przeznaczonych do sprzedaży. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to I/II kw. 2018 r.

Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek:

Kredyty

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 30 września 2017 roku wynosiło: 36.834.404,83 złotych, w tym:

- Kredyty długoterminowe: 20.954.703,50 złotych,
- kredyty krótkoterminowe: 15.879.701,33 złotych.

Pożyczki

Na dzień 30 września 2017 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek w Grupie wynosiło: 35.440.586,21 złotych, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 35.440.586,21 złotych,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 złotych.

Łączne saldo pożyczek udzielonych poza Grupę na dzień 30 września 2017 roku wynosiło 7.517.841,70 złotych w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 6.096.716,57 złotych,

- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 1.421.125,13 złotych.

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

W ocenie Zarządu jednostki dominującej nie występują inne informacje i zdarzenia istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej lub wyniku finansowego, które nie zostałyby opisane w pozostałych częściach niniejszego sprawozdania z działalności.

6. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development

W okresie od III kwartału 2017 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które mogłyby mieć istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A.

7. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek oraz udzielonych gwarancjach

Jednostka dominująca oraz jednostki od niej zależne nie udzielały w okresie sprawozdawczym poręczeń kredytu lub pożyczki lub gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których wartość stanowiłaby łącznie 10 % kapitałów własnych i2 Development S.A. Łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji nie przekracza 10% kapitałów własnych i2 Development S.A.

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

Spółki z Grupy kapitałowej i2 Development S.A. nie zawierały istotnych transakcji z/pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.

9. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie sprawozdawczym żadna ze spółek z Grupy i2 Development nie była stroną postępowań, które pojedynczo lub łącznie prezentowałyby wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych jednostki dominującej w Grupie.

10. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za III kwartał 2017 roku, a prognozami wyników za dany okres

Jednostka dominująca nie publikowała prognoz finansowych dotyczących wyników Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2017.

11. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań – w odniesieniu do grupy kapitałowej emitenta

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej lub wyniku finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development, które nie zostałyby opisane w pozostałych częściach niniejszego raportu kwartalnego.

12. Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Kluczowe cele do realizacji przez Grupę w pozostałych kwartałach 2017 roku, to:

- utrzymanie wysokiej dynamiki sprzedaży lokali i komercjalizacji projektów biurowych,
- dalsze umacnianie pozycji na wrocławskim rynku deweloperskim,
- realizacja prac budowlanych przez generalnego wykonawcę i podwykonawców, zgodnie z założonymi harmonogramami,
- zawieranie ostatecznych umów przenoszących własność lokali na nabywców w inwestycjach, które uzyskały pozwolenia na użytkowanie,
- przystąpienie do realizacji kolejnych planowanych projektów deweloperskim, m.in. biurowca zlokalizowanego przy ul. Wielkiej i Powstańców Śląskich we Wrocławiu – „Wielka 27”.

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

- wielkość PKB – sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy. Działalność Grupy jest uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości. Koniunktura ta jest natomiast powiązana z sytuacją na rynku finansowym, a w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych. Ewentualny wzrost inflacji i stóp procentowych może zdecydowanie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy,

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

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

III. Skrócona jednostkowa informacja finansowa

Jednostkowy rachunek zysków i strat spółki i2 Development S.A. za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku

[w złotych]	Okres od 01-01-2017 do 30-09-2017	Okres od 01-07-2017 do 30-09-2017	Okres od 01-01-2016 do 30-09-2016	Okres od 01-07-2016 do 30-09-2016
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 293 747,23	455 488,96	1 312 000,00	432 000,00
od jednostek powiązanych	1 258 208,06	441 138,79	1 312 000,00	432 000,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 293 747,23	455 488,96	1 312 000,00	432 000,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	2 990 088,87	778 001,63	2 495 903,14	824 903,33
I. Amortyzacja	52 122,75	31 655,79	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	166 832,48	18 250,50	17 366,84	5 696,21
III. Usługi obce	932 649,71	304 316,15	471 285,00	104 004,23
IV. Podatki i opłaty, w tym:	7 602,19	1 061,39	5 760,11	284,00
podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 533 720,05	321 422,83	1 707 037,80	583 286,09
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	151 844,63	51 902,12	128 009,22	45 615,96
emerytalne	72 452,99	25 031,73	111 145,99	39 643,53
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	145 317,06	49 392,85	166 444,17	86 016,84
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A - B)	-1 696 341,64	-322 512,67	-1 183 903,14	-392 903,33
D. Pozostałe przychody operacyjne	11 563,62	11 561,35	1,40	0,10
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	487,96	487,96	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	11 075,66	11 073,39	1,40	0,10
E. Pozostałe koszty operacyjne	32 663,38	1 498,36	7 380,41	0,07
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	32 663,38	1 498,36	7 380,41	0,07
F. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	-1 717 441,40	-312 449,68	-1 191 282,15	-392 903,30
G. Przychody finansowe	58 139 690,88	6 316 873,83	4 393 374,22	9 170 256,71
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	3 946 884,94	1 253 557,17	1 037 224,56	650 822,40
od jednostek powiązanych	3 924 637,76	1 248 592,16	968 644,60	630 790,97
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	120,19	0,00	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	120,19	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	54 192 685,75	5 063 316,66	3 356 149,66	8 519 434,31
V. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	20 353 926,34	6 737 712,34	568 795,31	239 506,86

I.	Odsetki, w tym:	19 338 639,15	6 626 430,66	517 384,02	214 970,93
	dla jednostek powiązanych	16 021 705,42	5 395 884,71	18 063,97	732,88
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	1 015 287,19	111 281,68	51 411,29	24 535,93
I.	Zysk/ (strata) brutto	36 068 323,14	-733 288,19	2 633 296,76	8 537 846,55
J.	Podatek dochodowy	662 450,00	284 813,00	269 131,00	120 133,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
L.	Zysk/ (strata) netto	35 405 873,14	-1 018 101,19	2 364 165,76	8 417 713,55

Jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.

na dzień 30 września 2017 roku

Aktywa

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 września 2016 roku
A. Aktywa trwałe	357 554 334,35	342 547 482,33	267 737 541,65	232 265 075,82
I. Wartości niematerialne i prawne	9 423,90	0,00	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	9 423,90	0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	1 915 011,57	707 012,46	3 770,00	0,00
1. Środki trwałe	1 915 011,57	707 012,46	3 770,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	600 489,59	616 291,94	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	2 921,75	3 204,50	3 770,00	0,00
d) środki transportu	1 235 374,54	0,00	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	76 225,69	87 516,02	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	355 024 753,31	341 103 432,70	267 662 675,65	232 227 455,82
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	355 024 753,31	341 103 432,70	267 662 675,65	232 227 455,82
a) w jednostkach powiązanych	355 024 753,31	341 103 432,70	267 662 675,65	232 227 455,82
- udziały lub akcje	1 008 920,00	1 008 920,00	1 005 100,00	1 005 100,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	72 300 531,61	63 442 527,66	39 291 682,50	38 654 539,84
- inne długoterminowe aktywa finansowe	281 715 301,70	276 651 985,04	227 365 893,15	192 567 815,98
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00

	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	605 145,57	737 037,17	71 096,00	37 620,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	182 358,00	201 907,00	71 096,00	37 620,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	422 787,57	535 130,17	0,00	0,00
B.	Aktywa obrotowe	1 091 282,23	10 976 592,11	802 764,96	1 284 105,43
I.	Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Towary	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	616 170,20	292 004,75	414 819,26	568 384,20
1.	Należności od jednostek powiązanych	460 041,02	104 322,13	413 854,16	568 384,20
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	441 171,74	104 322,13	412 200,51	568 384,20
	- do 12 miesięcy	441 171,74	104 322,13	412 200,51	568 384,20
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	inne	18 869,28	0,00	1 653,65	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	#ARG!	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	#ARG!	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	.	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	156 129,18	187 682,62	965,10	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	119,01	965,10	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	119,01	965,10	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	154 144,24	176 295,61	0,00	0,00
c)	inne	1 984,94	11 268,00	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	7 368,52	10 236 898,38	200 390,10	512 722,93
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 368,52	10 236 898,38	200 390,10	512 722,93
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00

b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 368,52	10 236 898,38	200 390,10	512 722,93
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 368,52	10 236 898,38	200 390,10	512 722,93
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	467 743,51	447 688,98	187 555,60	202 998,30
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aktywa razem	358 645 616,58	353 524 074,44	268 540 306,61	233 549 181,25

Pasywa

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 września 2016 roku
A. Kapitał (fundusz) własny	274 629 165,15	275 642 170,34	257 653 292,01	223 030 778,61
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	50 569 292,01	50 569 292,01	31 993 512,60	32 012 612,85
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 555 234,65	31 555 234,65	31 574 334,90	31 574 334,90
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	943 000,00	943 000,00	943 000,00	943 000,00
- z aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
- na udziały własne	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk/ (strata) netto	35 405 873,14	36 418 878,33	37 005 779,41	2 364 165,76
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	84 016 451,43	77 881 904,10	10 887 014,60	10 518 402,64
I. Rezerwy na zobowiązania	1 095 894,00	859 378,91	322 182,00	201 405,86
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 095 894,00	835 726,00	322 182,00	184 042,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	23 652,91	0,00	17 363,86
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	23 652,91	0,00	17 363,86
II. Zobowiązania długoterminowe	65 731 410,78	65 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	65 731 410,78	65 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	65 000 000,00	65 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	731 410,78	0,00	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	17 189 146,65	12 022 525,19	564 832,60	316 996,78
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	15 744 998,39	10 747 010,49	183 231,09	5 724,61
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	45 702,96	24 695,77	6 737,08	5 724,61
- do 12 miesięcy	45 702,96	24 695,77	6 737,08	5 724,61
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	15 699 295,43	10 722 314,72	176 494,01	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00	0,00

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	1 444 148,26	1 275 514,70	381 601,51	311 272,17
a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	958 070,00	941 570,00	76 970,00	76 900,00
c)	inne zobowiązania finansowe	359 309,04	0,00	0,00	0,00
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	54 418,14	41 526,29	72 531,69	13 260,15
	- do 12 miesięcy	54 418,14	41 526,29	72 531,69	13 260,15
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00	0,00
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	51 824,01	203 067,98	119 637,50	139 440,02
h)	z tytułu wynagrodzeń	523,00	82 206,00	98 445,00	81 672,00
i)	inne	20 004,07	7 144,43	14 017,32	0,00
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pasywa razem	358 645 616,58	353 524 074,44	268 540 306,61	233 549 181,25

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych spółki i2 Development S.A.

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 września 2016 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto	35 405 873,14	37 005 779,41	2 364 165,76
II. Korekty razem	-38 239 968,81	-40 441 290,33	-5 631 347,10
1. Amortyzacja	52 122,75	0,00	0,00
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-19 593,66	-359,26	2 800,21
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	15 413 495,61	-790 581,80	-454 580,63
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-53 460 987,32	-38 154 226,83	-3 356 149,66
5. Zmiana stanu rezerw	773 712,00	265 182,00	144 405,86
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	-201 350,94	-262 439,30	-416 004,24
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	16 870,23	-1 362 922,54	-1 433 909,34
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-814 237,48	-135 942,60	-117 909,30
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-2 834 095,67	-3 435 510,92	-3 267 181,34
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	18 569 539,71	19 860 000,00	12 120 000,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	7 319,52	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	18 562 220,19	19 860 000,00	12 120 000,00
a) w jednostkach powiązanych	18 562 220,19	19 860 000,00	12 120 000,00
-zbycie aktywów finansowych	220,19	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	18 562 000,00	19 860 000,00	12 120 000,00
- odsetki	0,00	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-49 408 467,03	-57 665 606,20	-50 014 903,20
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-888 899,96	-3 770,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-48 519 567,07	-57 661 836,20	-50 014 903,20

a) w jednostkach powiązanych	-48 519 567,07	-57 661 836,20	-50 014 903,20
- nabycie aktywów finansowych	-160 642,80	-206 207,75	-206 207,75
- udzielone pożyczki długoterminowe	-48 358 924,27	-57 455 628,45	-49 808 695,45
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-30 838 927,32	-37 805 606,20	-37 894 903,20
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	55 000 000,00	43 405 334,65	43 424 434,90
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	33 255 234,65	33 274 334,90
2. Kredyty i pożyczki	0,00	150 100,00	150 100,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	55 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-21 519 998,59	-1 964 580,11	-1 750 380,11
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-18 430 000,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	-1 285 661,75	-1 285 661,75
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-400 000,00	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-155 766,64	0,00	0,00
8. Odsetki	-2 534 231,95	-678 918,36	-464 718,36
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	33 480 001,41	41 440 754,54	41 674 054,79
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-193 021,58	199 637,42	511 970,25
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-193 021,58	199 637,42	511 970,25
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	200 390,10	752,68	752,68
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	7 368,52	200 390,10	512 722,93
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych spółki i2 Development S.A.

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 września 2016 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	257 653 292,01	187 392 277,95	187 392 277,95
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	257 653 292,01	187 392 277,95	187 392 277,95
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	1 700 000,00	1 700 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 700 000,00	1 700 000,00
-podniesienie kapitału	0,00	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	1 700 000,00	1 700 000,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	31 993 512,60	12 202,62	12 202,62
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	18 575 779,41	31 981 309,98	32 000 410,23
a) zwiększenie (z tytułu)	18 575 779,41	32 726 075,33	32 726 075,33
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	32 300 000,00	32 300 000,00
- z podziału zysku (ustawowo)	18 575 779,41	426 075,33	426 075,33
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	744 765,35	725 665,10
- pokrycia kosztów emisji	0,00	744 765,35	725 665,10
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	50 569 292,01	31 993 512,60	32 012 612,85
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	1 048 965,86	1 048 965,86
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	37 005 779,41	1 048 965,86	1 048 965,86
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	37 005 779,41	1 048 965,86	1 048 965,86
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku	0,00	0,00	0,00

b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	37 005 779,41	1 048 965,86	1 048 965,86
-pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	622 890,53	622 890,53
-przekazanie zysku na kap.zapasowy	18 575 779,41	426 075,33	426 075,33
-wypłata dywidendy	18 430 000,00	0,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-622 890,53	-622 890,53
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-622 890,53	-622 890,53
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
- błąd lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	622 890,53	622 890,53
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
8. Wynik netto	35 405 873,14	37 005 779,41	2 364 165,76
a) zysk netto	35 405 873,14	37 005 779,41	2 364 165,76
b) strata netto	0,00	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	274 629 165,15	257 653 292,01	223 030 778,61
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00	0,00

Informacja dodatkowa do skróconego kwartalnego jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development S.A.

Niniejsze skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że Spółka będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości.

Sprawozdanie sporządzone zostało w PLN.

Zasady przyjęte przy sporządzaniu kwartalnego sprawozdania są zgodne z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami.

W okresie sprawozdawczym w Spółce i2 Development S.A. nie nastąpiła zmiana zasad przyjętych przy sporządzeniu raportu, nie nastąpiła zmiana zasad (polityki) rachunkowości oraz nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych.

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Andrzej Kowalski – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 15 listopad 2017 roku