

The logo for i2 DEVELOPMENT, featuring a stylized 'i2' in red and black, followed by the word 'DEVELOPMENT' in black. The background of the entire page is a collage of architectural images: a red brick building on the left, a modern multi-story apartment building with balconies on the right, and a central diamond-shaped inset showing a brick building with balconies. A red diagonal line runs across the top right and bottom left corners.

i2 DEVELOPMENT

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

za III kwartał 2020 roku

Wrocław, 13 listopada 2020 roku

Spis treści

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	7
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	7
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
Skrócony skonsolidowany bilans	9
Skrócony skonsolidowany bilans	10
Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	11
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych	13
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	15
1. Informacje ogólne.....	15
2. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej	16
3. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.....	17
4. Organy jednostki dominującej oraz zasady zmiany statutu spółki.....	18
5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	22
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	22
6.1. Profesjonalny osąd.....	22
6.2. Niepewność szacunków.....	24
7. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	26
7.1. Oświadczenie o zgodności.....	27
7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	27
8. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości	28
9. Zmiany obowiązujących standardów i interpretacji, które mają zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2020 lub później. Zasady rachunkowości, zmiany obowiązujących standardów i interpretacji.....	29
10. Korekty błędów poprzednich okresów	30
11. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.....	31
12. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	31
13. Istotne zasady (polityki) rachunkowości.....	31
13.1. Zasady konsolidacji.....	31
13.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	33
14. Informacje dotyczące segmentów działalności	33

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	36
16. Nieruchomości inwestycyjne	36
17. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	36
18. Wartości niematerialne	37
19. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości	38
20. Udziały w jednostkach współkontrolowanych	38
21. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	38
22. Udzielone pożyczki	38
23. Świadczenia pracownicze	40
23.1. Programy akcji pracowniczych	40
23.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	40
23.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	40
24. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	40
25. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	40
26. Zapasy	40
27. Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	43
28. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	43
29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie	43
30. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich, otrzymane zaliczki na dostawy, planowane przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej	44
31. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44
32. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	45
33. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	45
34. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe	46
34.1. Kapitał podstawowy	46
34.2. Wartość nominalna akcji	46
34.3. Prawa akcjonariuszy	46
34.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale	46
34.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)	47

34.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	47
35. Zysk jednostki dominującej przypadający na jedną akcję	47
36. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	49
37. Koszty w układzie rodzajowym	50
38. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych	50
39. Zobowiązania i należności warunkowe	50
39.1. Sprawy sądowe	50
39.2. Rozliczenia podatkowe	50
39.3. Zobowiązania inwestycyjne.....	51
39.4. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	51
40. Informacje o podmiotach powiązanych należności, zobowiązania, zakupy i sprzedaż.....	52
40.1. Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji	52
40.2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji	53
40.3. Należności od podmiotów powiązanych z tyt. kaucji i pozostałych rozrachunków	53
40.4. Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji	54
40.5. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji	54
40.6. Sprzedaż, zakupy, należności, zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych podlegających konsolidacji	54
40.7. Rezerwy na transakcje z podmiotami powiązanymi niepodlegającymi konsolidacji.....	55
40.8. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	55
40.9. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona	55
40.10. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	55
40.11. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	55
40.12. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	55
40.13. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	55
41. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.....	56
42. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.....	56
43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	59
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.....	60
45. Informacja o zmianie sposobu ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.....	61

46. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	61
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	61
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)	61
II. Pozostałe informacje dodatkowe	62
1. Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i2 Development S.A.	62
2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development	63
3. Akcjonariat jednostki dominującej	63
4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.	64
4.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w I kwartale 2020 roku	66
4.2. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	71
4.3. Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek	71
5. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development	73
6. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek oraz udzielonych gwarancjach	73
7. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	73
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	73
9. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za III kwartał 2020 roku, a prognozami wyników za dany okres	73
10. 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	73
11. Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału	73
III. Jednostkowa informacja finansowa	75
Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat i2 Development S.A.	75
Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.	76
Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych spółki i2 Development S.A.	80

Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych spółki i2 Development S.A.....	82
Informacja dodatkowa do jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development S.A.....	84

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

[w złotych]	Nr noty	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019	01.07.2019- 30.09.2019
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	14	167 661 305,06	60 508 382,09	37 359 421,54	17 471 150,99
Przychody netto ze sprzedaży produktów		167 661 305,06	60 508 382,09	37 359 421,54	17 471 150,99
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	14	140 647 902,05	54 103 363,03	31 778 241,28	14 768 938,41
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		140 647 902,05	54 103 363,03	31 778 241,28	14 768 938,41
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży		27 013 403,01	6 405 019,06	5 581 180,26	2 702 212,58
Koszty sprzedaży		1 204 666,53	368 659,77	738 502,48	216 991,29
Koszty ogólnego zarządu		8 915 659,44	2 559 072,82	7 022 059,32	1 834 161,26
Zysk/ (strata) ze sprzedaży		16 893 077,04	3 477 286,47	-2 179 381,54	651 060,03
Pozostałe przychody operacyjne	14	2 831 660,48	254 436,15	23 059 152,33	1 355 568,52
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00	0,00
Dotacje		922 756,39	53 951,03	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		148 668,09	0,00	22 432 722,74	1 171 099,64
Inne przychody operacyjne		1 760 236,00	200 485,12	626 429,59	184 468,88
Pozostałe koszty operacyjne	14	3 158 042,14	1 070 890,62	2 462 098,67	299 183,46
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		267 442,51	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00	74 074,36	0,00
Inne koszty operacyjne		2 890 599,63	1 070 890,62	2 388 024,31	299 183,46
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej		16 566 695,38	2 660 832,00	18 417 672,12	1 707 445,09
Przychody finansowe	14	2 154 260,56	310 268,15	466 853,85	256 503,08
Dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki		505 398,29	53 885,24	386 864,02	180 746,33
Zysk ze zbycia inwestycji		0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00	0,00	0,00
Inne		1 648 862,27	256 382,91	79 989,83	75 756,75
Koszty finansowe	14	3 075 036,94	609 003,03	19 480 479,50	191 653,79
Odsetki		152 572,87	81 874,89	248 712,13	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		2 922 464,07	527 128,14	19 231 767,37	191 653,79
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej		15 645 919,00	2 362 097,12	-595 953,53	1 772 294,38
Zysk/ (strata) brutto		15 645 919,00	2 362 097,12	-595 953,53	1 772 294,38
Podatek dochodowy		3 808 635,46	1 886 894,00	1 259 582,00	1 779 780,00
Zysk/ (strata) netto		11 837 283,54	475 203,12	-1 855 535,53	-7 485,62
Zysk netto przypadający na:					
akcjonariuszy jednostki dominującej		11 837 283,54	475 203,12	-1 855 535,53	-7 485,62
udziały niekontrolujące		0,00	0,00	0,00	0,00
zysk netto za okres sprawozdawczy		11 837 283,54	475 203,12	-1 855 535,53	-7 485,62

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

[w złotych]	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2020 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019	01.07.2019- 30.09.2019
Zysk (strata) netto za okres	11 837 283,54	475 203,12	-1 855 535,53	-7 485,62
Inne całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,00
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	-41 753,63	-7 603,65	-5 017,46	-13 387,46
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	11 795 529,91	467 599,47	-1 860 552,99	-20 873,08
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	11 795 529,91	467 599,47	-1 860 552,99	-20 873,08
Akcjonariuszom niesprawującym kontroli	0,00	0,00	0,00	0,00

Skrócony skonsolidowany bilans

[w złotych]	Nr noty	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe		140 737 788,72	138 122 598,67
Rzeczowe aktywa trwałe		697 422,23	1 120 495,03
Nieruchomości inwestycyjne		26 890 339,98	26 805 015,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie		47 203 012,76	47 203 012,76
Wartości niematerialne		13 133,63	4 330,86
Wartość firmy	19	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. współkontrolowanych 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	22	9 219 923,50	4 365 803,32
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe		69 991,95	338 139,96
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	33	6 085 852,62	7 727 689,00
Aktywa obrotowe		320 151 934,91	419 276 114,05
Zapasy	26	282 297 197,33	342 138 641,70
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29	12 981 494,43	23 785 611,21
Rozliczenia międzyokresowe w tym		1 817 986,21	6 384 862,62
<i>Wycena kontraktów budowlanych</i>		<i>572 139,27</i>	<i>2 698 749,64</i>
Aktywa finansowe		0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	30	18 960 189,82	43 796 108,58
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	22	146 275,61	88 868,52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31	3 948 791,51	3 082 021,42
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW		460 889 723,63	557 398 712,72

Skrócony skonsolidowany bilans

[w złotych]	Nr noty	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		252 993 715,30	241 497 948,13
Kapitał podstawowy	34.1	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy		98 308 154,17	137 910 488,34
Akcje własne		0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe		173 994 215,97	173 994 215,97
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		-40 504 184,75	-74 229 544,58
Wynik okresu bieżącego		11 837 283,54	-4 176 974,34
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-41 753,63	-237,26
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-300 000,00	-1 700 000,00
Udziały niekontrolujące		0,00	0,00
Kapitał własny ogółem		252 993 715,30	241 497 948,13
Zobowiązania długoterminowe		85 010 705,91	117 026 990,48
Oprocentowane kredyty i pożyczki	36	62 485 961,74	52 078 589,21
Rezerwy		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	36	9 993 184,42	53 993 273,80
Pozostałe zobowiązania		4 539 637,67	4 742 431,47
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33	7 991 922,08	6 212 696,00
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe		122 885 302,42	198 873 774,11
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	30	45 965 969,86	76 340 051,78
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:		76 919 332,56	122 533 722,33
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		21 363 157,17	29 013 976,15
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych		52 181 599,27	45 878 503,99
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek		2 141 022,04	44 714 504,49
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		181 386,00	75 005,00
Rozliczenia międzyokresowe w tym		891 235,02	2 528 699,21
<i>Wycena kontraktów budowlanych</i>		<i>891 235,02</i>	<i>2 528 699,21</i>
Rezerwy	32	160 933,06	323 033,49
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem		207 896 008,33	315 900 764,59
SUMA PASYWÓW		460 889 723,63	557 398 712,72

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

[w złotych]	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	11 837 283,54	-1 855 535,53
Podatek dochodowy, w tym:	3 808 635,46	1 259 582,00
Podatek dochodowy bieżący	387 573,00	429 851,00
Podatek dochodowy odroczone	3 421 062,46	829 731,00
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	15 645 919,00	-595 953,53
Korekty:	67 579 713,37	20 953 514,83
Amortyzacja	142 933,33	313 176,35
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	111 422,15	-422,41
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	352 825,42	-138 151,89
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	267 540,76	0,00
Aktualizacja wartości aktywów	74 074,36	2 387,40
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	10 730 042,42	2 941 713,12
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-33 575 480,18	22 959 775,65
Zmiana stanu rezerw	-162 100,43	14 456 597,27
Zmiana stanu zapasów	62 047 690,55	47 872 811,77
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 197 560,23	5 444 347,03
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	24 835 918,76	-376 269,60
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-442 714,00	-383 345,00
Inne korekty	0,00	-72 139 104,86
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	83 225 632,37	20 357 561,30
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	400 412,67	1 545 342,90
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych	0,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	398 083,69	1 403 081,78
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	2 328,98	142 261,12
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-4 962 430,00	-1 535 677,35
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	-17 430,00	0,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-4 945 000,00	-1 535 677,35
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 562 017,33	9 665,55

DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA
I. Wpływy

Wpływy z emisji akcji	0,00	0,00
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	58 843 934,25	55 490 858,99
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	11 961 807,40	0,00
Inne wpływy	0,00	0,00

II. Wydatki

Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu spłaty kredytów/pożyczek	-90 288 069,51	-49 277 431,62
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-49 512 200,00	-16 137 000,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-8 337 192,85	-10 368 217,85
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-300 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-165 124,24	-315 645,41
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-77 796 844,95	-20 607 435,89
Przepływy pieniężne razem	866 770,09	-240 209,04
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	866 770,09	-240 209,04
Środki pieniężne na początek okresu	3 082 021,42	15 663 230,75
Środki pieniężne na koniec okresu	3 948 791,51	15 423 021,71

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	137 910 488,34	0,00	173 994 215,97	-78 406 518,92	-237,26	243 197 948,13	-1 700 000,00	241 497 948,13
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 2020 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	137 910 488,34	0,00	173 994 215,97	-78 406 518,92	-237,26	243 197 948,13	-1 700 000,00	241 497 948,13
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 447 824,28	0,00	24 447 824,28	0,00	24 447 824,28
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-41 516,37	-41 516,37	0,00	-41 516,37
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 837 283,54	-41 516,37	11 795 767,17	0,00	11 795 767,17
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	-39 602 334,17	0,00	0,00	37 902 334,17	0,00	-1 700 000,00	1 700 000,00	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 - wypłata na poczet zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-300 000,00	-300 000,00
Na dzień 30 września 2020 roku	9 700 000,00	0,00	98 308 154,17	0,00	173 994 215,97	-28 666 901,21	-41 753,63	253 293 715,30	-300 000,00	252 993 715,30

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31
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 2019 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 176 974,34	0,00	-4 176 974,34	0,00	-4 176 974,34
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 659,50	9 659,50	0,00	9 659,50
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 176 974,34	9 659,50	-4 167 314,84	0,00	-4 167 314,84
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	37 456 833,08	0,00	-4 016 784,03	-33 440 049,05	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										
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 - wypłata na poczet zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 700 000,00	-1 700 000,00
Inne - likwidacja spółki Zodiak III	0,00	0,00	-1 218 054,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 218 054,34	0,00	-1 218 054,34
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	9 700 000,00	0,00	137 910 488,34	0,00	173 994 215,97	-78 406 518,92	-237,26	243 197 948,13	-1 700 000,00	241 497 948,13

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2020 roku
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

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 3).

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w przypadku danych bilansowych).

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

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Łaciarskiej 4b.

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. 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. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 30 wrześniu 2020 roku. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2020. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu dokonał oceny obecnych i przyszłych skutków epidemii, zwracając szczególną uwagę na:

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych - w postaci: opóźnień w podpisywaniu umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz aktów przenoszących własność lokali, w szczególności poprzez ograniczone działanie kancelarii notarialnych oraz możliwe opóźnienia w rozpatrywaniu wniosków kredytowych klientów Grupy i2 Development i wypłat transz kredytowych, a także ewentualne zachorowania klientów bądź objęcie ich kwarantanną,
- wydłużenie postępowań administracyjnych w Urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie), postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w Bankach (w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych przedsięwzięć deweloperskich), a także postępowań sądowych (w szczególności przed sądem wieczystoksięgowym),
- harmonogram prac budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji).
- ograniczenia w możliwości finansowania projektów przez banki, z racji obecnie panującej sytuacji związanych z pandemią większość instytucji finansowych znacznie ograniczyło możliwości finansowania dla branży nieruchomości, co nie miało również wpływu na długość procesowanych wniosków kredytowych.

W ocenie Zarządu i2 Development S.A., w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Zarząd i2 Development S.A. podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna.

i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19.

3. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Na dzień 30 września 2020 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 30 września 2020 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development Spółka Akcyjna oraz z następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Wrocławia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Stawowa 21 sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	80%	80%	Zależny	pełna
i2 Finanse sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
Marysia Development s. l.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 JV sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Lp. sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku

W dniu 6 marca 2020 roku zlikwidowano trzy spółki celowe, w których zakończono realizowane przedsięwzięcia deweloperskie: i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k., i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. oraz i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.

W dniu 30 kwietnia 2020 roku spółka Concept sp. z o.o. w likwidacji została zlikwidowana.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

W dniu 11 marca 2020 roku Emitent objął dodatkowe udziały w podwyższonym kapitale spółki i2 JV sp. z o.o. w wysokości 1.000.000,00 złotych.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy.

4. Organy jednostki dominującej oraz zasady zmiany statutu spółki

Zmiany Statutu jednostki dominującej oraz zmiana przedmiotu działalności jednostki dominującej należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia, które może podjąć stosowną uchwałę. Zasady podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie zostały szczegółowo opisane w regulaminie Walnego Zgromadzenia, opublikowanym na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny:

<http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

Organami jednostki dominującej są:

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

Zarząd jednostki dominującej

Członków Zarządu powołuje, odwołuje i zawiesza w czynnościach Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Rada Nadzorcza określa również liczbę członków Zarządu. Członkowie Zarządu mogą być odwołani lub zawieszani w czynnościach także przez Walne Zgromadzenie. Zarząd musi uzyskać zgodę Rady Nadzorczej m.in. 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.

Skład Zarządu na dzień 30 września 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu,
- Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu.

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał bezwzględną większością głosów, chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymagania. Każdy członek Zarządu posiada jeden głos. W razie równowagi głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Zasady działania Zarządu:

- Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podjęta w ten sposób jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu takiej uchwały,
- Szczegółowy tryb działania Zarządu określa szczegółowo Regulamin Zarządu, uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą,
- Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie

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.

Regulamin Zarządu znaleźć można na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny:
<http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

Rada Nadzorcza jednostki dominującej

Skład Rady Nadzorczej na dzień 30 września 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Radosław Kuczyński - Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Rada Nadzorcza będzie składać się z przynajmniej 5 (pięciu) członków. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie. Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady.

Zasady działania Rady Nadzorczej:

- Rada może delegować jednego lub kilku spośród swoich członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych,
- Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie,
- Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu,
- Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności,

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 powiązany oraz wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 2/X/2017 z dnia 7 listopada 2017 roku wprowadziła politykę i procedurę wyboru firmy audytorskiej oraz świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci. Do głównych założeń opracowanej polityki w zakresie wyboru firmy audytorskiej należy przede wszystkim: bezstronność i niezależność firmy audytorskiej, cena zaproponowana przez podmiot, doświadczenie podmiotu, możliwość zapewnienia pełnego zakresu usług, możliwość zachowania terminów wyznaczonych przez Spółkę oraz kwalifikacje i doświadczenie zawodowe osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie.

Statut Spółki reguluje tryb i zasady działania Rady Nadzorczej, opublikowane są na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

Komitet Audytu jednostki dominującej

Skład Komitetu Audytu na dzień 30 września 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński - Przewodniczący Komitetu Audytu, członek niezależny,
- Michał Gabrysiak - Członek Komitetu Audytu, członek niezależny,
- Andrzej Kowalski - Członek Komitetu Audytu, członek zależny.

Czas trwania pierwszej kadencji Komitetu Audytu będzie tożsamy z obecną kadencją Rady Nadzorczej, co oznacza, że kadencja Komitetu Audytu upłynie z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2020, czyli w 2021 roku.

Spółka informuje, iż Komitet Audytu we wskazanym wyżej składzie spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 129 ust. 1, 3, 5, i 6 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, tj.:

- przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,
- przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki,
- większość członków komitetu audytu, w tym jego przewodniczący, jest niezależna od Spółki.

Członkowie Komitetu Audytu w osobach Radosław Kuczyński oraz Michał Gabrysiak spełniają kryteria niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku. Pan Radosław Kuczyński posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, które nabył w toku swojej działalności zawodowej. Pan Andrzej Kowalski oraz Pan Michał Gabrysiak posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Emitent, które nabyli w toku swojej działalności zawodowej.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta;
- nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym;

- rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy jednostki dominującej

Walne Zgromadzenie Spółki działa w oparciu o przepisy KSH oraz statutu Spółki, a także regulamin Walnego Zgromadzenia. Statut Spółki oraz regulamin Walnego Zgromadzenia dostępne są na stronie internetowej Emitenta, w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>.

Spółka ustala termin i miejsce Walnego Zgromadzenia tak, aby umożliwić udział w obradach jak największej liczbie akcjonariuszy. Walne Zgromadzenie Spółki zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących, zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu i o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane, co najmniej na 26 (dwadzieścia sześć) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie ze statutem Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, chyba, że statut Spółki lub KSH przewidują surowsze wymagania w tym względzie. Uprawnienia akcjonariuszy określone są w przepisach kodeksu spółek handlowych oraz w regulaminie Walnego Zgromadzenia dostępnym na stronie internetowej Spółki, tj. www.i2development.pl. Ponadto, Spółka podaje szczegółowy opis uprawnień akcjonariuszy w każdorazowym ogłoszeniu o zwołaniu Walnych Zgromadzeń na stronie internetowej Spółki, tj. www.i2development.pl.

Walne Zgromadzenia może odbywać się w siedzibie Spółki (Wrocław) lub w Warszawie. Walne Zgromadzenia są zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego Spółki.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności podejmowanie uchwał w następujących sprawach:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz zysków i strat za rok ubiegły,
- powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu strat,
- udzielenie absolutorium członkom organów władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- podwyższenia lub obniżenie kapitału zakładowego,
- wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- zmiany Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki,
- połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- rozstrzygnięcie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- zmiana przedmiotu działalności gospodarczej,
- przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty,
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- emisja obligacji zamiennych oraz emisja warrantów subskrypcyjnych;
- tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych;

- umorzenie akcji;
- inne przewidziane w kodeksie spółek handlowych lub przekazane przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 13 listopada 2020 roku.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Grupy Kapitałowej wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

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

Przeniesienie aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych

Grupa zmienia klasyfikację nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych wówczas, gdy planowana jest zmiana sposobu ich użytkowania i aktywa te zamierza się utrzymywać w celach inwestycyjnych. Zarząd Grupy na dzień bilansowy dokonuje oceny sposobu użytkowania danej nieruchomości i podejmuje decyzję o jej ujęciu, jako nieruchomości inwestycyjnej.

Inwestycje w nieruchomości w toku budowy prezentowane są odrębnie, jako inwestycje w nieruchomości w budowie.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie 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 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. Przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego.

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.

Utrata wartości zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje oceny wartości zapasów możliwej do odzyskania. W przypadku stwierdzenia istnienia zapasów, których wartość netto możliwa do odzyskania jest niższa od ich ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, tworzone są odpisy aktualizujące, ujmowane w ciężar wyniku finansowego bieżącego okresu sprawozdawczego.

Leasing

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki, co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

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 Grupa wycenia w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 9, ponieważ jest to zgodne ze strategią inwestycyjną jednostki, polegającą na ocenie aktywów pod kątem ich bieżącej wartości rynkowej.

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

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

6.2. Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 30 września 2020 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 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 i nieruchomości inwestycyjne w budowie

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 dochód 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 2019.

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. Przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego.

7. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejszy skrócony skonsolidowany raport kwartalny za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku został sporządzony zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

Niniejszy skrócony skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej został sporządzony przy założeniu kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową i2 Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości oraz zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Niniejszy skrócony skonsolidowany raport kwartalny nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

Niniejszy skrócony skonsolidowany raport kwartalny powstał w procesie konsolidacji sprawozdań wszystkich spółek zależnych ze sprawozdaniem jednostki dominującej i2 Development S.A.

W stosunku do wszystkich jednostek zależnych Grupa stosuje metodę konsolidacji pełnej.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w polskich złotych, o ile nie wskazano inaczej. W jednostce dominującej oraz w spółkach zależnych walutą funkcjonalną jest polski złoty. Walutą funkcjonalną dla spółki Marysia Development s.l. jest EURO.

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.

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 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 UE 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 niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN). Walutą funkcjonalną dla spółki Marysia Development s. l. jest EURO.

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 średnioważonych ustalonych przez Narodowy Bank Polski za dany okres sprawozdawczy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, 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 Grupy przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30 września 2020 roku – 4,5268 PLN/EUR, 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 PLN/EUR, 30 września 2019 – 4,3736 PLN/EUR 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 w następujących w okresach sprawozdawczych: 1 stycznia 2020 – 30 września 2020 roku – 4,4420 PLN/EUR, 1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019 - 4,3018 PLN/EUR, 1 stycznia 2019 – 30 września 2019 – 4,3086 PLN/EUR.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następującej jednostce zagranicznej:

- Marysia Development s.l.

Dane finansowe jednostki zagranicznej przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30 września 2020 roku – 4,5268 PLN/EUR, 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 PLN/EUR, 30 września 2019 – 4,3736 PLN/EUR 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 w następujących w okresach sprawozdawczych: 1 stycznia 2020 – 30 września 2020 roku – 4,4239 PLN/EUR, 1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019 - 4,2980 PLN/EUR, 1 stycznia 2019 – 30 września 2019 – 4,2933 PLN/EUR.

Wybrane dane finansowe przeliczone na euro Grupa publikuje w osobnym raporcie na swojej stronie internetowej <http://www.i2Development.pl>.

8. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2020 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

9. Zmiany obowiązujących standardów i interpretacji, które mają zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2020 lub później. Zasady rachunkowości, zmiany obowiązujących standardów i interpretacji

Niniejsze skrócone kwartalne śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i weszły lub wejdą w życie po dniu 31 grudnia 2019 roku:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28. Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony. Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później, Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy,
- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Konceptyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF. Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy,

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”. Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym, jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć, dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały, zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Grupy nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw, jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Grupa nie zdecydowała na wcześniejsze zastosowanie żadnego z wyżej wymienionych standardów, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu powyższych standardów na sprawozdanie finansowe Grupy. Zarząd nie przewiduje, by opisane wyżej standardy mogły mieć istotny wpływ na dane finansowe Grupy w okresie, kiedy zostaną po raz pierwszy zastosowane.

10. Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku nie dokonywano żadnych korekty błędów poprzednich okresów.

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

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

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

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa SARS-CoV-2 (koronawirusa) i choroby COVID-19 w wielu krajach, obecnie obserwujemy zjawisko „drugiej fali” epidemii. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji, które mogą mieć również wpływ na sytuację jednostki w roku 2020. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć potencjalnie niekorzystny wpływ. W kwietniu i maju zauważalna była zmniejszona aktywność klientów, spowodowana w głównej mierze ograniczonym finansowaniem klientów przez banki. Od czerwca obserwowane jest ożywienie na rynku. Sytuacja wciąż pozostaje dynamiczna i w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższej perspektywie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Zarząd i2 Development S.A. podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna. i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19. Zakładane na 2020 rok budżety realizowane są bez istotnych odchyień, przez co nie planuje się przeszacowań istniejących budżetów poszczególnych inwestycji na ten rok. Przedsięwzięcia deweloperskie przebiegają zgodnie z założonymi wcześniej harmonogramami.

W związku z występującą w kraju epidemią przedsiębiorcom umożliwiono skorzystanie z ulg w zakresie płaconych składek ZUS od wynagrodzeń pracowników oraz ubieganie się o wsparcie z Polskiego Funduszu Rozwoju. Spółki Grupy spełniły warunki do skorzystania z obu form pomocy. Łączna wartość ulg i otrzymanych dotacji przez spółki Grupy wyniosła 922,8 tys. złotych.

13. 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 2020 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

13.1. 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 podleganie ekspozycji na zmienne wyniki finansowe oraz możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników poprzez sprawowanie władzy nad daną jednostką.

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:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych,
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

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 niespełniających 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 2020 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.

13.2. 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.

14. 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),
- 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 III kwartały 2020 i 2019 roku oraz za cały rok 2019

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2020-30.09.2020r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	149 529 696,33	15 895 541,06	2 236 067,67	167 661 305,06
Przychody ze sprzedaży produktów	149 529 696,33	15 895 541,06	2 236 067,67	167 661 305,06
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	126 808 773,59	13 815 696,46	23 432,00	140 647 902,05
Koszt sprzedanych produktów	126 808 773,59	13 815 696,46	23 432,00	140 647 902,05
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	22 720 922,74	2 079 844,60	2 212 635,67	27 013 403,01
Koszty sprzedaży	1 185 243,70	19 422,83	0,00	1 204 666,53
Koszty ogólnego zarządu	5 508 409,01	463 282,40	2 943 968,03	8 915 659,44
Pozostałe przychody operacyjne	2 171 818,41	190 114,35	469 727,72	2 831 660,48
Pozostałe koszty operacyjne	2 729 420,22	161 179,41	267 442,51	3 158 042,14
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 469 668,22	1 626 074,31	-529 047,15	16 566 695,38
Przychody finansowe	1 648 862,27	45,04	505 398,29	2 154 305,60
Koszty finansowe	2 994 198,84	80 838,10	0,00	3 075 036,94
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 124 331,65	1 545 281,25	-23 648,86	15 645 964,04
Podatek dochodowy	3 895 454,46	-103 852,00	17 033,00	3 808 635,46
Zysk (strata) netto z działalności	10 228 877,19	1 649 133,25	-40 681,86	11 837 328,58

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019-31.12.2019r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży produktów	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	95 924 248,35	17 495 969,70	23 432,00	113 443 650,05
Koszt sprzedanych produktów	95 924 248,35	17 495 969,70	23 432,00	113 443 650,05
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	24 041 942,63	1 110 370,48	1 197 554,92	26 349 868,03
Koszty sprzedaży	700 478,73	61 438,67	377 992,46	1 139 909,87
Koszty ogólnego zarządu	6 074 138,26	2 485 285,53	1 178 460,88	9 737 884,67
Pozostałe przychody operacyjne	24 311 860,09	0,00	46 097,52	24 357 957,61
Pozostałe koszty operacyjne	709 017,17	672 391,34	1 917 968,77	3 299 377,28
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	40 870 168,56	-2 108 745,06	-2 229 269,67	36 532 153,83
Przychody finansowe	1 243 641,62	0,00	772 945,78	2 016 587,40
Koszty finansowe	42 688 758,68	113 959,88	0,00	42 802 718,56
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-574 948,50	-2 222 704,94	-1 456 323,89	-4 253 977,34
Podatek dochodowy	-260 362,00	74 178,00	109 181,00	-77 003,00
Zysk (strata) netto z działalności	-314 586,50	-2 296 882,94	-1 565 504,89	-4 176 974,34

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019- 30.09.2019 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	21 342 817,52	14 451 648,79	1 564 955,23	37 359 421,54
Przychody ze sprzedaży produktów	21 342 817,52	14 451 648,79	1 564 955,23	37 359 421,54
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	18 514 203,14	13 215 890,38	48 147,76	31 778 241,28
Koszt sprzedanych produktów	18 514 203,14	13 215 890,38	48 147,76	31 778 241,28
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 828 614,38	1 235 758,41	1 516 807,47	5 581 180,26
Koszty sprzedaży	700 478,73	38 023,75	0,00	738 502,48
Koszty ogólnego zarządu	4 352 453,00	1 784 239,71	885 366,61	7 022 059,32
Pozostałe przychody operacyjne	22 907 923,19	82 939,73	68 289,41	23 059 152,33
Pozostałe koszty operacyjne	545 493,85	110 182,19	1 806 422,63	2 462 098,67
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	20 138 111,99	-613 747,51	-1 106 692,36	18 417 672,12
Przychody finansowe	79 989,83	0,00	386 864,02	466 853,85
Koszty finansowe	19 412 205,41	68 274,09	0,00	19 480 479,50
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	805 896,41	-682 021,60	-719 828,34	-595 953,53
Podatek dochodowy	500 223,00	14 877,00	744 482,00	1 259 582,00
Zysk (strata) netto z działalności	305 673,41	-696 898,60	-1 464 310,34	-1 855 535,53

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zarząd i2 Development S.A. informuje, że w dniu 29 maja 2020 roku podjął uchwałę w sprawie propozycji podziału zysku Spółki za 2019 rok. Zarząd Spółki postanowił zmienić założenia obowiązującej Polityki dywidendowej Spółki przedstawionej w Prospekcie Emisyjnym z 2016 roku, która to zmiana będzie mieć zastosowanie do wypłaty dywidendy z zysku netto i2 Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, w ten sposób, że Zarząd postanowił rekomendować Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki rezygnację z wypłaty dywidendy i przeznaczenie zysku netto w kwocie 5.615.872,82 zł w całości na kapitał zapasowy Spółki. Kluczowy wpływ na decyzję Zarządu ma pandemia COVID-19 oraz jej krótkoterminowy oraz długoterminowy wpływ na globalną i polską gospodarkę, w tym na rynek nieruchomości, mogący negatywnie wpływać na działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

W dniu 26 czerwca 2020 roku Rada Nadzorcza i2 Development S.A. pozytywnie zaopiniowała rekomendację Zarządu, zaś w dniu 29 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki i2 Development S.A. podjęło uchwałę, w której postanowiło, iż zysk netto Spółki za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku w kwocie 5.615.872,82 zł zostanie w całości przekazany na kapitał zapasowy Spółki.

16. 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 o wartości godziwej 366.526,69 złotych. Spółka i2 Development Sp. z o.o. osiąga przychody z tytułu wynajmu powyższego lokalu,
- i2 JV Sp. z o.o. – lokale usługowe o wartości godziwej 26.523.813,29 złotych,

W 2019 roku Grupa dokonała reklasyfikacji lokali usługowych znajdujących się w spółkach i2 Development S.A. oraz i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. z zapasów do inwestycji w nieruchomości. Grupa zamierza zatrzymać nieruchomości w celach uzyskania bezpośrednich korzyści w postaci wzrostu ich wartości oraz uzyskania pożytków z najmu. Wartości nieruchomości ustalono na podstawie wyceny przygotowanej przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. z Poznania.

W marcu 2020 roku nieruchomości inwestycyjne przeniesiono ze spółek i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. oraz i2 Development S.A. do spółki celowej i2 JV sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest wynajem posiadanych lokali usługowych.

17. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

W 2019 roku Grupa dokonała reklasyfikacji z pozycji zapasów do nieruchomości inwestycyjnych w budowie lokali usługowych znajdujących się w trakcie budowy w spółce i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. Zarząd Grupy planuje uzyskanie w przyszłości korzyści z najmu oraz wzrostu wartości posiadanych nieruchomości. Wartość godziwa na dzień bilansowy, przy uwzględnieniu stopnia zaawansowania budowy, wynosi 47.203.012,76 złotych. Wartości nieruchomości ustalono na podstawie wyceny przygotowanej przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. z Poznania.

Grupa planuje po zakończeniu budowy lokali przeniesienie ich do spółki celowej i2 JV sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest wynajem posiadanych lokali usługowych.

18. Wartości niematerialne

Grupa nie posiada wartości niematerialnych, do których tytuł prawny Grupy podlegałby ograniczeniom lub takim, 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 2020 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 roku. Wartość firmy z konsolidacji podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

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

Test na utratę wartości bilansowej wartości firmy przeprowadzono w odniesieniu do aktywów netto powiększonych o wartość firmy.

Segment deweloperski

Kluczowe założenia wpływające na oszacowanie wartości użytkowej testowanych segmentów to:

- Stabilność rynkowych cen nieruchomości,
- Stabilność rynkowych cen materiałów budowlanych,
- Stabilność rynkowych cen usług budowlanych,
- Prowadzenie inwestycji na wrocławskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w segmencie premium,
- Rozwój segmentu rynku komercyjnego,
- Realizowanie projektów deweloperskich w oparciu o obecnie posiadany bank ziemi oraz nowe grunty.

Test został przeprowadzony w oparciu o bieżącą wartość szacowanych przepływów pieniężnych wszystkich aktualnie realizowanych projektów deweloperskich oraz będących w przygotowaniu, których uruchomienie nastąpi w 2020 oraz w 2021 roku. Dodatkowo zakłada się pozyskanie nowych projektów, które zabezpieczą przepływy w latach 2021 - 2023. Wycień dokonano na podstawie prognoz na okres 2020 – 2023. Podstawę do planowanych przepływów pieniężnych stanowi wynik operacyjny w latach 2020 - 2023 oraz amortyzacja tego okresu. W okresie do 2023 roku założono realizację 24 przedsięwzięć deweloperskich, w tym realizację zarówno projektów mieszkaniowych, jak i komercyjnych. Obliczona wartość potwierdza wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy. W teście na utratę wartości nie szacowano wartości rezydualnej.

Stopa dyskontowa przyjęta do kalkulacji odzwierciedla średnioważony koszt kapitału – przyjęta została na poziomie 9,0%.

Przeprowadzone analizy wrażliwości wskazują, iż najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na szacunek wartości użytkowej ośrodków wypracowujących środki pieniężne są rynkowe ceny lokali mieszkalnych.

Zarząd prognozuje, że żadna racjonalnie możliwa i wysoce prawdopodobna zmiana jakiegokolwiek kluczowego założenia przyjętego do analiz nie spowoduje, iż wartość bilansowa aktywów netto powiększonych o wartość firmy będzie wyższa od ich wartości odzyskiwanej.

Na podstawie wyników przeprowadzonego testu nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów wartości firmy.

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

Wartość firmy

[w złotych]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 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 2020 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

Zbycia i nabycia udziałów w spółkach

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2020 roku nie miało miejsca zbycie udziałów w Spółkach wchodzących w skład Grupy poza grupę kapitałową.

20. Udziały w jednostkach współkontrolowanych

Na dzień 30 września 2020 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

21. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku.

22. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym wynosi 9.366.199,11 złotych. Kwota 9.219.923,50 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 146.275,61 złotych przypada do spłaty w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy.

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Stan na 30 września 2020 [w złotych]			Stan na 31 grudzień 2019 [w złotych]		
		krótko-terminowe	długo-terminowe	razem	krótko-terminowe	długo-terminowe	razem
i2 Finanse sp. z o.o.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	0,00	610 526,02	610 526,02	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	udziałowiec mniejszościowy	0,00	311 835,62	311 835,62	0,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz *	33 618,31	288 302,79	321 921,10	33 618,31	272 509,96	306 128,27
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k. *	52 921,23	0,00	52 921,23	52 921,23	0,00	52 921,23
i2 Development S.A.	BBKW sp. z o.o.	0,00	2 165 187,84	2 165 187,84	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. *	0,00	5 743 808,22	5 743 808,22	0,00	3 655 777,56	3 655 777,56
i2 Development S.A.	pracownicy spółek z Grupy	0,00	0,00	0,00	2 328,98	0,00	2 328,98
i2 Development S.A.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	59 736,07	100 263,01	159 999,08	0,00	437 515,80	437 515,80
Razem		146 275,61	9 219 923,50	9 366 199,11	88 868,52	4 365 803,32	4 454 671,84

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

23. Świadczenia pracownicze

23.1. Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku.

23.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

W okresie sprawozdawczym Grupa nie wypłacała takich świadczeń.

23.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku Grupa dokonała likwidacji trzech stanowisk pracy. W związku z powyższym wypłacono zwolnionym pracownikom należne odprawy w wysokości 17.704,00 złotych.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku żadna ze spółek Grupy nie dokonała nabycia ani sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku w spółkach Grupy nie wystąpiły zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

26. Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.:

[w złotych]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	204 350 919,37	298 898 865,30
Produkty gotowe	74 927 065,86	41 146 388,40
Towary	3 019 212,10	2 093 388,00
Inne	0,00	0,00
Zapasy ogółem	282 297 197,33	342 138 641,70

Na dzień 30 września 2020 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

- 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.
- Na nieruchomościach stanowiących działki o numerze 102/3 o powierzchni 0,0426 ha oraz 102/4 o powierzchni 0,1574 ha, położonych przy ulicy Piłsudskiego we Wrocławiu, ustanowiona jest hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Falken Invest sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie.
- W dniu 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku. Kredyt zostanie wykorzystany na finansowanie zakupu lokali usługowych na inwestycji „Bulwar Staromiejski”, zlokalizowanych we Wrocławiu, w budynkach B7, B10 i B11. Kredyt oprocentowany jest według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodbiegającą od warunków rynkowych. Ostateczny termin spłaty kredytu to 16 marca 2035 roku.

Zabezpieczenie kredytu stanowi: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie i2 Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji i2 Development S.A., zastaw rejestrowy na udziałach w spółce i2 JV Sp. z o.o. należących do jedyne go współnika tj. i2 Development S.A., hipoteka umowna łączna do kwoty 21.940.000,00 zł na lokalach usługowych, pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiących prawne zabezpieczenie kredytu oraz globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych umów najmu. Podpisanie tej umowy jest istotnym zdarzeniem w kierunku realizacji zaktualizowanej strategii Grupy, która opierać się będzie między innymi na uzyskiwaniu przychodów z najmu powierzchni usługowej.

Obligacje zabezpieczone wyemitowane przez i2 Development S.A.

- Obligacje serii H zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta; poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji H objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej jednej Obligacji H; na zabezpieczenie roszczeń objętych poręczeniem, poręczyciel ustanowi hipotekę umowną łączną na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 4/2 oraz na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 13/18 oraz zobowiąże się do przeniesienia ww. hipotek na miejsce hipoteczne opróżnione po hipotece z pierwszego miejsca; hipoteką umowną łączną na nieruchomościach lokalowych – łącznie szesnastu lokalach usługowych o łącznej powierzchni 805,36 m², jakie zostaną wyodrębnione w budynku „B9 – Bulwar Staromiejski” posadowionym na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i placu Jana Pawła II - hipoteka zostanie wpisana w księgach wieczystych, do których zostaną wyodrębnione nieruchomości lokalowe, na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po tej hipotece; oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.
- Obligacje serii I zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.
- Obligacje serii J zabezpieczone są: hipoteką o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach: położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 4/2; położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 13/18; położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 30.

Dodatkowo każdy z dłużników hipotecznych złoży oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora hipoteki.

- Obligacje serii K zabezpieczone są: hipoteką łączną, która zostanie ustanowiona na lokalach usługowych, położonych we Wrocławiu, na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i pl. Jana Pawła II (w budynkach B8 i B9 inwestycji „Bulwar Staromiejski”), do kwoty 150 % wartości przydzielonych obligacji oraz cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych.

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

W okresie sprawozdawczym nie tworzono odpisów aktualizujących wartość zapasów, wykorzystano odpisy utworzone w poprzednich okresach sprawozdawczych.

Zmiany odpisów aktualizujących zapasy przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1 stycznia	0,00	71 686,96
Zwiększenie	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	0,00	71 686,96
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 30 września/31 grudnia	0,00	0,00

28. 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.

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	7 175 308,77	18 713 672,04
<i>w tym należności od jednostek powiązanych</i>	<i>2 827 863,08</i>	<i>12 147 366,08</i>
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	2 747 643,97	3 453 154,53
Pozostałe należności od osób trzecich	908 247,96	348 519,55
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	2 150 293,73	1 270 265,09
Należności ogółem (netto)	12 981 494,43	23 785 611,21
Opis aktualizujący należności	1 583 017,24	1 398 051,50
Należności brutto	14 564 511,67	25 183 662,71

Zmiany odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	1 508 942,88	1 065 145,12
Zwiększenie	74 074,36	526 027,02
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	0,00	82 229,26
Odpis aktualizacyjny na dzień 30 września/31 grudnia	1 583 017,24	1 508 942,88

30. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich, otrzymane zaliczki na dostawy, planowane przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej

Posiadane przez Spółkę aktywa w postaci środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy (z tytułu zawartych umów na sprzedaż nieruchomości) przedstawiają się następująco:

	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Aktywa	18 960 189,82	43 796 108,58
Środki na rachunkach deweloperskich	18 960 189,82	43 796 108,58
Zobowiązania	45 965 969,86	76 340 051,78
Otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	45 965 969,86	76 340 051,78

Po podpisaniu umowy na sprzedaż nieruchomości klient dokonuje wpłat wg ustalonego harmonogramu. Ostatnia wpłata dokonywana jest przed wydaniem lokalu to jest przed przekazaniem korzyści. Wpłaty osób fizycznych dotyczących umów na dostawę lokali mieszkalnych dokonywane są na Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (MRP), do których prowadzenia jest zobowiązana Spółka. Środki te są zwalniane przez bank po weryfikacji poszczególnych etapów danego przedsięwzięcia deweloperskiego, jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Otwarty MRP lub po przeniesieniu własności, jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Zamknięty MRP. Spółka zasadniczo korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych. W związku z powyższym środki zgromadzone na MRP nie mogą być wykorzystane przez Spółkę na finansowanie inwestycji do czasu ich zwolnienia przez bank. Umowy nieobjęte ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego dokonywane są przez klientów na rachunki bankowe Spółki i od razu są wykorzystywane na finansowanie inwestycji. Wszystkie wpłacone środki na poczet umów o sprzedaż nieruchomości, zarówno zgromadzone na MRP jak i zwolnione przez bank i wpłacone bezpośrednio na rachunki Spółki są ewidencjonowane, jako zobowiązania w pozycjach „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Otrzymane zaliczki, które wpłacone były przez klientów bezpośrednio na rachunki Spółki, lub które zostały już zwolnione z MRP są wykazywane w kwotach netto (bez podatku VAT), natomiast zaliczki, które znajdują się na MRP są wykazywane w wartościach brutto. Przychód z otrzymanych zaliczek netto ewidencjonowany jest w momencie przekazania ryzyk i korzyści.

31. 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]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	3 948 791,51	3 082 021,42
W tym na rachunkach VAT (split payment)	12 941,87	159 696,66
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00
Razem	3 948 791,51	3 082 021,42
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	2 141 022,04	1 333 877,21

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

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

Zmiany stanu rezerw przedstawiają się następująco:

Stan na 30 września 2020 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	9 007,39	9 007,39
Wykorzystanie	0,00	63 772,59	63 772,59
Rozwiązanie	0,00	107 335,23	107 335,23
Na dzień 30 września 2020 roku	0,00	160 933,06	160 933,06
Krótkoterminowe na dzień 30 września 2020 roku	0,00	160 933,06	160 933,06
Długoterminowe na dzień 30 września 2020 roku	0,00	0,00	0,00

Stan na 31 grudnia 2019 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	18 776 783,49	18 776 783,49
Wykorzystanie	0,00	11 750,00	11 750,00
Rozwiązanie	0,00	18 463 320,00	18 463 320,00
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00	0,00

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

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczone.

[w złotych]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 085 852,62	7 727 689,00
Odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	1 589 057,00	1 488 394,00
Straty podatkowe	4 134 491,00	5 944 866,00
Niezapłacone faktury	2 660,00	941,00
Wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	2 428,00	12 740,00
Odpis na należności	255 380,00	280 748,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	101 836,62	0,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	7 991 922,08	6 212 696,00
Odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	4 729 934,00	2 872 734,00
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	213 374,00	58 505,00
Wycena projektów deweloperskich	2 642 418,08	2 968 425,00
Noty-obciążenia kary niezapłacone	406 196,00	309 131,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	3 901,00

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2020 roku
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

34. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

34.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 30 września 2020 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]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 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.*	43,31%	42,85%
Acico Investments Ltd.**	43,47%	42,30%
pozostali akcjonariusze	13,22%	14,85%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00

* bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

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

34.2. Wartość nominalna akcji

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

34.3. 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.

34.4. 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 2020 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.*	4 200 637,00	4 200 637,00	1,0	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.**	4 216 163,00	4 216 163,00	1,0	43,47%	43,47%
Pozostali akcjonariusze	1 283 200,00	1 283 200,00	1,0	13,23%	13,23%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

Stan na dzień 31 grudnia 2019 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.*	4 156 447,00	4 156 447,00	1,0	42,85%	42,85%
Acico Investments Ltd.**	4 102 663,00	4 102 663,00	1,0	42,30%	42,30%
Pozostali akcjonariusze	1 440 890,00	1 440 890,00	1,0	14,85%	14,85%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

* bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

34.5. 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.

34.6. 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.

35. Zysk jednostki dominującej przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących na koniec okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących na koniec okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz akcji z prawdopodobnych przyszłych emisji).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019	01.07.2019- 30.09.2019
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	11 837 283,54	475 203,12	-1 855 535,53	-7 485,62
Zysk / Strata na działalności zaniechanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	11 837 283,54	475 203,12	-1 855 535,53	-7 485,62
Wpływ obligacji zamiennych na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	11 837 283,54	475 203,12	-1 855 535,53	-7 485,62
Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1,22	0,05	-0,19	0,00
Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1,22	0,05	-0,19	0,00
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Wpływ rozwodnienia				
Opcje na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
Prawdopodobna emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00

Wszystkie zdarzenia, które miały miejsce w okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszych skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych zostały opisane w nocie dotyczącej Kapitałów.

36. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Stan kredytu/pożyczki na 30.09.2020 [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2019 [w złotych]		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	31 626 112,73	0,00	31 626 112,73
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	11 404 776,06	0,00	11 404 776,06
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	2 141 022,04	0,00	2 141 022,04	1 333 877,21	0,00	1 333 877,21
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	32 483 750,43	32 483 750,43	0,00	30 385 971,50	30 385 971,50
Concept sp. z o.o. w likwidacji	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	6,86	0,00	6,86
i2 JV sp. z o.o.	Śląski Bank Spółdzielczy Silesia	0,00	14 326 746,93	14 326 746,93	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	0,00	349 731,63	0,00	349 731,63
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. *	0,00	13 225 220,19	13 225 220,19	0,00	12 957 462,12	12 957 462,12
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited *	0,00	1 737 083,40	1 737 083,40	0,00	1 780 937,79	1 780 937,79
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice III sp.k. *	0,00	305 649,91	305 649,91	0,00	300 765,48	300 765,48
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	M.A. Fundusze sp. z o.o. *	0,00	407 510,88	407 510,88	0,00	6 653 452,32	6 653 452,32
i2 Development S.A.	obligacje seria C	0,00	0,00	0,00	15 597 725,94	0,00	15 597 725,94
i2 Development S.A.	obligacje seria E	0,00	0,00	0,00	15 116 319,17	0,00	15 116 319,17
i2 Development S.A.	obligacje seria F	0,00	0,00	0,00	15 054 568,88	0,00	15 054 568,88
i2 Development S.A.	obligacje seria G	0,00	0,00	0,00	27 540,00	8 991 644,78	9 019 184,78
i2 Development S.A.	obligacje seria H	30 038 857,31	0,00	30 038 857,31	33 900,00	30 001 871,85	30 035 771,85
i2 Development S.A.	obligacje seria I	4 994 073,24	0,00	4 994 073,24	48 450,00	14 999 757,17	15 048 207,17
i2 Development S.A.	obligacje seria J	17 063 168,72	0,00	17 063 168,72	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria K	85 500,00	9 993 184,42	10 078 684,42	0,00	0,00	0,00
Razem		54 322 621,31	72 479 146,16	126 801 767,47	90 593 008,48	106 071 863,01	196 664 871,49

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

37. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku oraz za okres porównawczy przedstawiały się następująco:

[w złotych]	01.01.2020- 30.09.2020	01.07.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019	01.07.2019- 30.09.2019
Amortyzacja	142 933,33	25 296,81	313 176,35	96 712,44
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	44 570 002,91	2 878 923,12	47 994 537,45	34 163 714,49
Usługi obce	57 521 779,47	25 867 476,56	57 717 691,67	27 023 942,76
Podatki i opłaty	1 240 348,83	383 778,61	1 258 120,42	333 797,45
Koszty świadczeń pracowniczych	3 940 477,08	1 282 816,07	3 335 362,08	529 638,42
Pozostałe koszty rodzajowe	229 822,23	136 903,72	579 388,23	179 397,42
Koszty według rodzajów ogółem	107 645 363,85	30 575 194,89	111 198 276,20	62 327 202,98

38. Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze skonsolidowanego sprawozdania z przeplywów pieniężnych przedstawiają się następująco:

Zapasy [w złotych]

Bilansowa zmiana stanu	59.841.444,37
Korekta o odsetki zapłacone ujęte w zapasach oraz wykorzystane odpisy	2.206.246,18
Zmiana stanu zapasów ze skonsolidowanego rachunku przeplywów pieniężnych	62.047.690,55

39. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 30 września 2019 roku Grupa nie posiadała istotnych należności warunkowych. Wszystkie zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone gwarancje i poręczenia, łącznie z wekslowymi opisano w nocie numer 44.

39.1. Sprawy sądowe

W okresie sprawozdawczym żadna ze spółek z Grupy i2 Development S.A. nie była stroną postępowania lub postępowania 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.

39.2. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe, jak również inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym (m.in. sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, uprawnionych

do nakładania kar i sankcji. Jednakże obowiązujący system prawa nie jest doskonały, posiada luki i sprzeczności aksjologiczne i logiczne. Obszar ten obejmuje zarówno stanowienie prawa, jak i jego stosowanie. Niestabilność i niejasność wielu przepisów prawnych skutkuje rozbieżnością w ich interpretacji, co z kolei przekłada się na zajmowanie odmiennych stanowisk w relacjach organ podatkowy – przedsiębiorstwo.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

Spółka po przeprowadzonej kontroli w 2019 roku utworzyła rezerwę na składki ZUS oraz odsetki do zapłaty za lata poprzednie w wysokości 208.504,27 złotych, uaktualniała jej wartość przez doliczanie odsetek za kolejne okresy.

W bieżącym okresie sprawozdawczym częściowo wykorzystano rezerwę - Spółka zapłaciła część zaległych składek wraz z należnymi odsetkami.

W dniu 19 czerwca 2019 roku w KPB sp. z o.o. zakończona została kontrola celno – skarbowa w zakresie zarówno podatku dochodowego od osób prawnych jak również podatku od towaru i usług za okres od 20 listopada 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku.

W protokole z kontroli zakwestionowano korektę przychodów dokonaną w związku z przeniesieniem do KPB sp. z o.o. produkcji budowlano – montażowej realizowanej do dnia 31 grudnia 2014 roku przez i2 Development SA.

Z dniem 3 lipca 2019 roku wniesiono zastrzeżenia do protokołu kontroli wyjaśniając przy tym, iż przychód podatkowy odpowiadający kwocie z zakwestionowanej korekty dochodowości został już rozliczony przez i2 Development SA. Zarząd stoi na stanowisku, że roszczenie odnośnie zobowiązania podatkowego wobec spółki KPB w wysokości 323.150,00 zł jest niezasadne.

W przedmiotowej sprawie toczy się postępowanie podatkowe. Na dzień bilansowy nie utworzono rezerwy na ewentualne zobowiązanie podatkowe.

39.3. Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku.

39.4. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych. Wszystkie zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone gwarancje i poręczenia, łącznie z wekslowymi opisano w nocie numer 44.

40. Informacje o podmiotach powiązanych należności, zobowiązania, zakupy i sprzedaż

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 30 września 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 30 września 2019 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

40.1. Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2019- 30.09.2019
Black Bridge sp. z o.o.	5 060,00	7 220,00	5 540,00
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	19 228 892,65	13 787 062,72	10 579 660,60
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	32 565,89	21 500,00	16 400,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	12 200,00	16 100,00	12 200,00
M.A. Fundusze sp. z o.o.	7 200,00	8 900,00	6 500,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowiec II sp.k.	98 355,78	1 941 734,06	1 821 432,20
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	18 160,00	28 831,00	25 351,00
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	5 000,00	6 500,00	5 000,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	12 109,75	1 453 664,05	986 492,34
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.*	3 000,00	75 409,68	70 909,68
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	5 000,00	3 500,00	2 000,00
Stonewall sp. z o.o.	5 000,00	6 000,00	4 500,00
Black Bridge sp. z o.o. Bulwar Staromiejski sp.k.	0,00	500,00	500,00
Black Bridge sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	500,00	500,00
Black Bridge sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	500,00	500,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	5 000,00	6 000,00	4 500,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji **	2 500,00	6 740,00	5 240,00
Wre Projekt sp. z o.o.	11 500,00	13 800,00	10 800,00
Makima sp. z o.o.	4 500,00	4 200,00	2 700,00
LMI sp. z o.o. ***	0,00	1 500,00	1 500,00
Wre Development sp. z o.o.	5 000,00	3 000,00	1 500,00
River Apartments sp. z o.o.	0,00	22 000,00	22 000,00
BBKW sp. z o.o.	4 500,00	3 000,00	1 500,00
Razem	19 465 544,07	17 418 161,51	13 587 225,82

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020r.

** spółka zlikwidowana 29 kwietnia 2020r.

*** spółka powiązana do dnia 30 czerwca 2020r.

40.2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 września 2019 roku
Black Bridge sp. z o.o.	615,00	1 053,80	888,80
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	2 788 708,23	11 966 520,01	18 807 962,71
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	6 575,49	3 567,00	2 091,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	1 679,87	2 699,00	2 562,15
M.A. Fundusze sp. z o.o.	984,00	984,00	984,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	14 540,49	111 137,81	32 081,78
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	1 230,00	2 533,80	1 426,80
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	615,00	615,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	1 230,00	48 970,66	516 459,11
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.*	0,00	0,00	1 845,00
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	615,00	615,00	615,00
Stonewall sp. z o.o.	615,00	615,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	615,00	615,00	615,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji **	2 460,00	1 230,00	2 816,30
Wre Projekt sp. z o.o.	1 230,00	1 230,00	1 230,00
Makima sp. z o.o.	1 845,00	1 845,00	1 156,00
LMI sp. z o.o. ***	1 845,00	1 845,00	1 845,00
Wre Development sp. z o.o.	615,00	615,00	615,00
River Apartments sp. z o.o.	0,00	0,00	27 060,00
BBKW sp. z o.o.	1 845,00	675,00	1 271,49
Razem	2 827 863,08	12 147 366,08	19 404 755,14

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020r.

** spółka zlikwidowana 29 kwietnia 2020r.

*** spółka powiązana do dnia 30 czerwca 2020r.

40.3. Należności od podmiotów powiązanych z tyt. kaucji i pozostałych rozrachunków

[w złotych]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 września 2019 roku
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	1 875 595,95	995 672,80	843 042,21
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	274 697,78	274 592,29	251 383,70
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	0,00	0,00	570 220,77
M.A. Fundusze sp. z o.o. *	0,00	0,00	33 073 807,97
Razem	2 150 293,73	1 270 265,09	34 738 454,65

* kwota zawiera inną należność w spółce i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. w wysokości 33.073.807,97 złotych to kwota wynikająca z podpisanej umowy pomiędzy i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. a M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu z tytułu przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. Transakcja została opisana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok w nocie 14.5. Przychody finansowe.

40.4. Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2020-30.09.2020	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2019-30.09.2019
Black Bridge sp. z o.o.	1 688 497,47	380 444,01	200 258,27
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	4 500,00	6 500,00	3 500,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	141 883,33	182 232,57	91 969,35
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	743 888,22	966 482,26	485 457,50
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	1 800,00	2 400,00	1 200,00
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	11 992,58	11 992,58
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	900,00	1 200,00	600,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	33 150,24	48 234,68	21 495,84
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.*	0,00	450,00	450,00
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	37 090,97	28 103,07	0,00
Razem	2 651 710,23	1 628 039,17	816 923,54

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020 roku

40.5. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 września 2019 roku
Black Bridge sp. z o.o.	3 969,24	147,55	0,00
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	494 750,00	0,00	0,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	1 026 322,00	1 000 020,00	1 000 811,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	35 910,10	16 820,42	12 802,90
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	5 703,51
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	2 014,54	2 952,00	1 200,08
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	0,00	4 990,12	0,00
Razem	1 562 965,88	1 024 930,09	1 020 517,49

40.6. Sprzedaż, zakupy, należności, zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych podlegających konsolidacji

Strony transakcji	01.01.2020-30.09.2020		Stan na 30 września 2020 roku	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	97 931 373,81	97 931 373,81	24 610 639,42	24 610 639,42

Strony transakcji	01.01.2019-31.12.2019		Stan na 31 grudnia 2019 roku	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	139 793 489,16	139 793 489,16	34 054 826,62	34 054 826,62

Strony transakcji	01.01.2019-30.09.2019		Stan na 30 września 2019 roku	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	112 860 720,11	112 860 720,11	32 307 988,21	32 307 988,21

40.7. Rezerwy na transakcje z podmiotami powiązаныmi niepodlegającymi konsolidacji

Na dzień 30 września 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku w Grupie nie wystąpiły rezerwy na transakcje z podmiotami powiązаныmi niepodlegającymi konsolidacji.

40.8. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

40.9. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 30 września 2020 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

40.10. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

40.11. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie wystąpiły pożyczki udzielone członkom Zarządu.

40.12. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły transakcje z udziałem członków Zarządu.

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

40.13. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

[w złotych]	01.01.2020-30.09.2020	01.01.2019-30.09.2019
Zarząd jednostki dominującej *	127 624,67	131 479,80
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych *	760 530,34	753 886,81
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	888 155,01	885 366,61

*Powyższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z tyt. z umowy o pracę oraz wynagrodzenia z tyt. powołania.

W okresie sprawozdawczym nie wypłacano wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

[w złotych]	01.01.2020-30.09.2020	01.01.2019-30.09.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	327 960,35	564 244,34
Razem	327 960,35	564 244,34

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 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2020 roku nie nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki dominującej i2 Development S.A.

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

W dniach od 2 stycznia 2020 roku do 17 stycznia 2020 roku i2 Development S.A. nabył łącznie 2.157 sztuk obligacji serii E w celu umorzenia. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji wyniosła 2.157.000,00 złotych. W dniu 7 lutego 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty w dniu 6 lutego 2020 roku środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu pozostałych 12.819 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 12.819.000,00 złotych, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień 6 lutego 2020 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym obligacje serii E zostały przez i2 Development S.A. wykupione w całości, co spowodowało wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 21 lutego 2020 roku i2 Development S.A. dokonał częściowego, przedterminowego wykupu 2.922 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 2.922.000,00 zł. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 17 grudnia 2019 roku. Częściowy, przedterminowy wykup obligacji nastąpił poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną obligację należności głównej wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniu 4 marca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 20.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 złotych, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 31 sierpnia 2021 roku. Zabezpieczeniem obligacji serii J jest hipoteka o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach: położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej oraz położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich. Dodatkowo każdy z dłużników hipotecznych złoży oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora hipoteki. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostały wykorzystane na refinansowanie obligacji serii C i F oraz refinansowanie kosztów nabycia nieruchomości.

W dniu 5 marca 2020 roku i2 Development S.A. dokonał częściowego, przedterminowego wykupu 8.378 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 8.378.000,00 złotych. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji, będących załącznikiem do Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 17 grudnia 2019 roku. Częściowy, przedterminowy wykup obligacji serii C nastąpił poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną sztukę obligację serii C wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniu 4 marca 2020 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie umorzenia 64.242 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 6.424.200,00 złotych. W dniu 17 marca 2020 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. na wniosek i2 Development S.A. przeprowadził operację wycofania z depozytu 64.242 sztuk obligacji serii F, w związku z ich umorzeniem.

W dniu 30 marca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. zawarł z obligatariuszem posiadającym wszystkie obligacje serii H porozumienie w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji. Zmiany WEO dotyczą zakresu ustanowionych zabezpieczeń. Zmianą z dnia 30 marca 2020 roku zostało dodane zabezpieczenie w postaci hipotek na nieruchomościach oraz poręczenia. Obligacje serii H po zmianie WEO zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej i2 Development przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem i2 Development S.A.; poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń; hipoteką umowną łączną na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej oraz zobowiąże się do przeniesienia ww. hipotek na miejsce hipoteczne opróżnione po hipotece z pierwszego miejsca; hipoteką umowną łączną na nieruchomościach lokalowych – łącznie szesnastu lokalach usługowych o łącznej powierzchni 805,36 mkw, jakie zostaną wyodrębnione w budynku „B9 – Bulwar Staromiejski” posadowionym na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i placu Jana Pawła II - hipoteka zostanie wpisana w księgach wieczystych, do których zostaną wyodrębnione nieruchomości lokalowe, na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po tej hipotece; oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A. na rzecz obligatariuszy.

W dniu 6 kwietnia 2020 roku nastąpił wykup pozostałych 4.000 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 17 grudnia 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym, obligacje serii C zostały przez i2 Development S.A. wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniach 9 kwietnia 2020 roku, 16 kwietnia 2020 roku oraz 6 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwały o nabyciu w celu umorzenia obligacji własnych serii I o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych. Nabycie obligacji nastąpiło w celu ich umorzenia w dniu 9 kwietnia 2020 roku (5.000 sztuk), 16 kwietnia (2.500 sztuk) oraz 6 maja (2.500 sztuk). Spółka dokonała nabycia obligacji poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną sztukę obligacji serii I wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. W dniach 16 kwietnia 2020 roku (5.000 sztuk), 22 kwietnia 2020 roku (2.500 sztuk) oraz 11 maja 2020 roku (2.500 sztuk) Zarząd podjął uchwały w sprawie umorzenia nabytych obligacji serii I. Spółka zwróciła się do KDPW w celu umorzenia nabytych obligacji, które

nastąpiło 19 maja 2020 roku. Wartość nominalna obligacji serii I na dzień 30 września 2020 roku wynosi 5.000.000,00 zł.

W dniu 7 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00071”. Skup obligacji nastąpił w celu ich umorzenia na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach po ich wartości nominalnej. W dniach od 8 maja 2020 roku do 24 lipca 2020 roku i2 Development S.A. nabył łącznie 6.406 sztuk obligacji serii F w celu umorzenia. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji wyniosła 640.600,00 złotych.

W dniu 26 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o zmianie Warunków Emisji Obligacji serii I, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLO222400015” oraz zawarł z obligatariuszem posiadającym wszystkie obligacje I porozumienie w sprawie zmiany WEO. Zmiany WEO dotyczą zakresu ustanowionych zabezpieczeń. W związku z nabyciem i umorzeniem łącznie 10.000 sztuk obligacji I o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł, obligatariusz posiadający wszystkie obligacje I wyraził zgodę na zwolnienie hipoteki umownej łącznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 2/25, o powierzchni 4674 mkw, położonej przy ulicy Grabiszyńskiej we Wrocławiu oraz hipoteki umownej łącznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 3/10, o powierzchni 1294 mkw, położonej przy Al. Gen. Józefa Hallera we Wrocławiu. Obligacje I po zmianie WEO zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej i2 Development przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem i2 Development S.A. oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Spółkę na rzecz obligatariuszy.

W dniu 23 czerwca 2020 roku i2 Development S.A. podjął uchwałę dot. rozliczenia części wyemitowanych obligacji serii J. W związku z nieziszczeniem się warunku opisanego w punkcie 16. Warunków Emisji Obligacji serii J, i2 Development S.A. zobowiązany był do rozliczenia 3.000 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,00 zł, które nastąpiło w dniu 6 lipca 2020 roku. Wartość nominalna obligacji serii J na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 17.000.000,00 złotych.

W dniu 24 lipca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji 10.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „K”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 11 sierpnia 2023 roku. W dniu 13 sierpnia 2020 roku nastąpiła emisja oraz przydział 10.000 sztuk obligacji serii K. Zabezpieczeniem obligacji stanowić będzie hipoteka łączna, która zostanie ustanowiona na lokalach usługowych, położonych we Wrocławiu, na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i pl. Jana Pawła II (w budynkach B8 i B9 inwestycji „Bulwar Staromiejski”), do kwoty 150 % wartości przydzielonych obligacji oraz cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostały wykorzystane na refinansowanie obligacji serii F i G Spółki. W związku z emisją i przydziałem obligacji serii K, Zarząd i2 Development S.A. podjął w dniu 13 sierpnia 2020 roku uchwałę o dokonaniu całościowego, przedterminowego wykupu obligacji serii F i G.

W dniu 14 września 2020 roku nastąpił wykup pozostałych 7.260 sztuk obligacji serii G Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 7.260.000,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 24 sierpnia 2018 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Odsetki przypadające na 1 sztukę obligacji wyniosły 11,52 zł. Tym

samym Obligacje serii G zostały przez Emitenta wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 29 września 2020 roku nastąpił wykup pozostałych 67.136 sztuk obligacji serii F Emitenta o wartości nominalnej 100 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 6.713.600,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Suplemencie do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 7 czerwca 2018 roku. W dniu wykupu nastąpiła wypłata wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi odsetkami za kolejny okres odsetkowy oraz należnej premii z tytułu przedterminowego wykupu obligacji. Łączna wartość odsetek i premii przypadających na 1 sztukę obligacji wyniosły 1,40 zł. Tym samym Obligacje serii F zostały przez Emitenta wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 27 października 2020 roku nastąpił wykup 5.000 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 17 grudnia 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Odsetki przypadające na 1 sztukę obligacji wyniosły 10,12 zł. Tym samym Obligacje serii I zostały wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających

W dniu 27 października 2020 roku została podjęta uchwała o dokonaniu skupu własnych Obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 lutego 2020 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLO222400023”. Skup Obligacji nastąpi w celu ich umorzenia na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach po ich wartości nominalnej, do kwoty wartości nominalnej obligacji równej 17.000.000,00 zł, w terminie do 30 czerwca 2021 roku. Skup może być realizowany w ramach obrotu giełdowego lub poza nim.

Emisje obligacji na dzień 30 września 2020 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
H	2018-09-26	30.000.000,00	PLN	2021-09-26
I*	2019-12-17	5.000.000,00	PLN	2021-03-17
J	2020-03-04	17.000.000,00	PLN	2021-08-31
K	2020-08-13	10.000.000,00	PLN	2023-08-11
RAZEM		62.000.000,00	PLN	

* W dniu 27.10.2020r. nastąpił całościowy przedterminowy wykup obligacji.

Łącznie, w roku 2020 i2 Development S.A. zmniejszył wartość wyemitowanych obligacji (do podmiotów zewnętrznych) w stosunku do 31 grudnia 2019 roku o 38%, osiągając poziom 62.000.000,00 zł. Wpływ miały na to wykupy całościowe obligacji serii C, E, F i G, częściowy, przedterminowy wykup serii I oraz emisja obligacji serii J oraz K.

Zdarzenia po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2020 roku:

Po dniu bilansowym miały miejsca zdarzenia dot. obligacji opisane w nocie 42.

43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nastąpiły poniższe zdarzenia.

W dniu 27 października 2020 roku nastąpił wykup 5.000 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 zł. Tym samym Obligacje serii I zostały wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających

W dniu 27 października 2020 roku została podjęta uchwała o dokonaniu skupu własnych Obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda. Skup obligacji nastąpi w celu ich umorzenia na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach po ich wartości nominalnej, do kwoty wartości nominalnej obligacji równej 17.000.000,00 zł, w terminie do 30 czerwca 2021 roku. Skup może być realizowany w ramach obrotu giełdowego lub poza nim.

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

Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 30 września 2020 roku w Grupie obowiązywały poniższe umowy wsparcia, poręczenia, gwarancje korporacyjne oraz poręczenia wekslowe:

- W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową, jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wynosi 3.000.000,00 zł. Wartość kredytu na dzień bilansowy tj. 30 września 2020 roku wynosi 2.141.022,04 zł.
- W dniu 21 grudnia 2015 Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia Projektu stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0065 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Bulwar Staromiejski” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających z Umowy Wsparcia w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7,5% łącznej wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą i z prawem do wystąpienia przez Bank o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 października 2034 roku. Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000,00 tys. zł.
- W dniu 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku. Kredyt zostanie wykorzystany na finansowanie zakupu lokali usługowych na inwestycji „Bulwar Staromiejski”, zlokalizowanych we Wrocławiu, w budynkach B7, B10 i B11. Kredyt oprocentowany jest według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodbiegającą od warunków rynkowych. Ostateczny termin spłaty kredytu to 16 marca 2035 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie i2 Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji i2 Development S.A., zastaw rejestrowy na udziałach w spółce i2 JV Sp. z o.o. należących do jedyne go wspólnika tj. i2 Development S.A., hipoteka umowna łączna do kwoty 21.940.000,00 zł na lokalach usługowych, pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiących prawne zabezpieczenie kredytu oraz globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych umów najmu. Podpisanie tej umowy jest istotnym zdarzeniem w kierunku realizacji zaktualizowanej strategii Grupy, która opierać się będzie między innymi na uzyskiwaniu przychodów z najmu powierzchni usługowej.

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 2020 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 września zakończonym 30 września 2020 roku nie miały miejsca niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

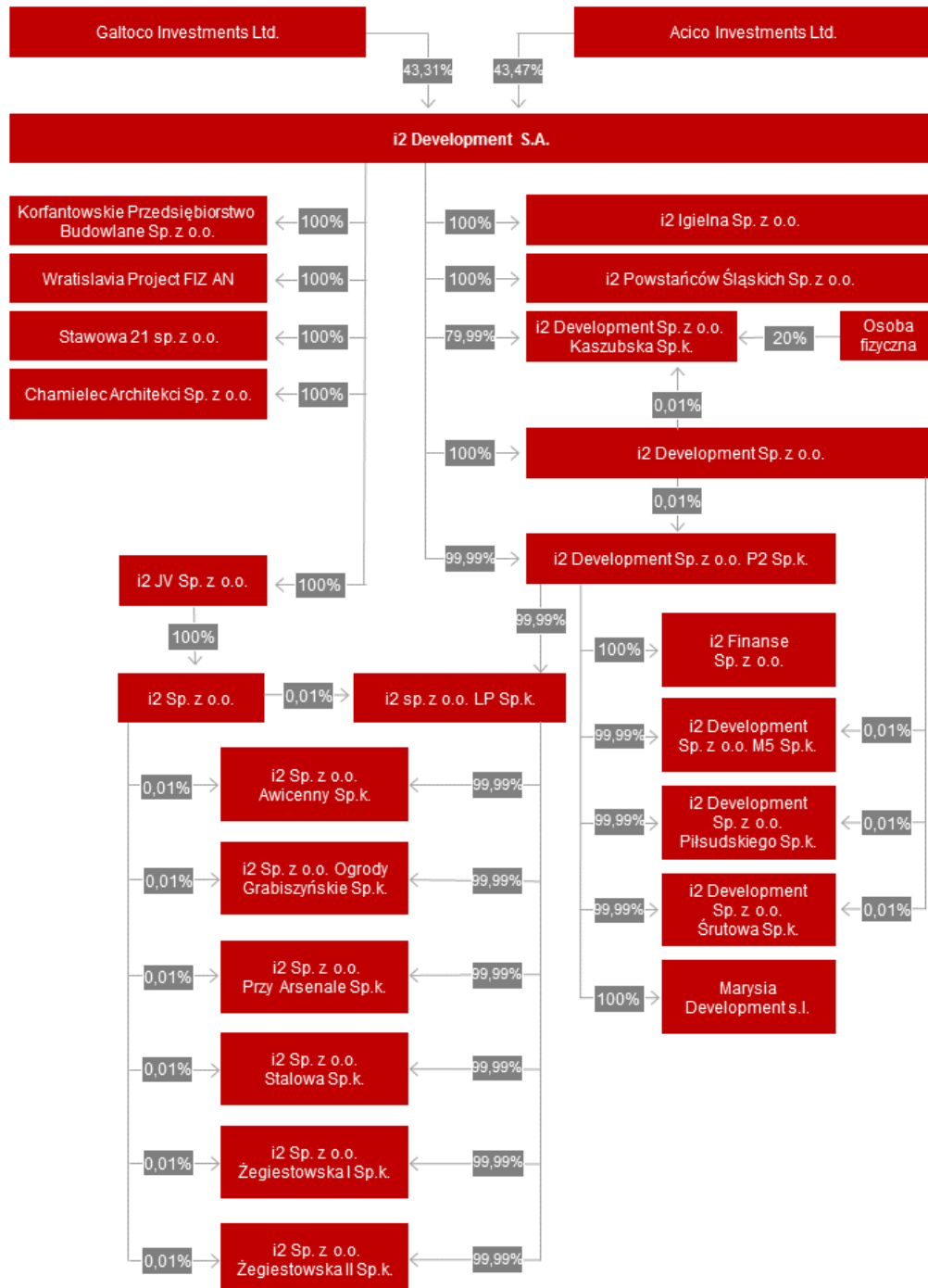
48. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (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 30 września 2020 roku:



2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development

W dniu 6 marca 2020 roku zlikwidowano trzy spółki celowe, w których zakończono realizowane przedsięwzięcia deweloperskie: i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k., i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. oraz i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.

W dniu 30 kwietnia 2020 roku spółka Concept sp. z o.o. w likwidacji została zlikwidowana.

W dniu 11 marca 2020 roku i2 Development S.A. objął dodatkowe udziały w podwyższonym kapitale spółki i2 JV sp. z o.o. w wysokości 1.000.000,00 złotych.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy.

3. Akcjonariat jednostki dominującej

W dniu 19 marca 2020 roku Galtoco Investments Limited z/s w Nikozji poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 18 marca 2020 roku 26.411 akcji Emitenta. W dniu 20 marca 2020 roku Galtoco Investments Limited z/s w Nikozji poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 19 marca 2020 roku 17.779 akcji Emitenta.

W dniu 21 maja 2020 roku oraz 22 maja 2020 roku Acico Investments Limited z/s w Nikozji poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 18 maja 2020 roku 39.000 akcji Emitenta oraz w dniu 22 maja 2020 roku 39.500 akcji Emitenta. W dniu 2 czerwca 2020 roku Acico Investments Limited z/s w Nikozji poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 1 czerwca 2020 roku 35.000 akcji Emitenta.

Poniższa tabela prezentuje stan na dzień raportu kwartalnego tj. 30 września 2020 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 16 listopada 2020 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.*	4 200 637,00	4 200 637,00	1,0	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.**	4 102 663,00	4 102 663,00	1,0	42,30%	42,30%
Pozostali akcjonariusze	1 396 700,00	1 396 700,00	1,0	14,40%	14,40%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

* bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

W okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego nie zaszły zmiany w zakresie stanu posiadania akcji przez Zarząd spółki dominującej. Poniżej zaprezentowano ich stan:

Posiadacz akcji	Łączna liczba akcji na dzień 30 września 2020	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2020	Łączna liczba akcji na dzień 16 listopada 2020
Marcin Misztal – Prezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited	4 102 663,00	4 102 663,00	4 102 663,00

W poniższej tabeli przedstawiono stan posiadania akcji przez członków Rady Nadzorczej:

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji na dzień 30 września 2020	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2020	Łączna liczba akcji na dzień 16 listopada 2020
Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej*	4 200 637,00	4 200 637,00	4 200 637,00
Radosław Kuczyński – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	340	340	340

* bezpośrednio i pośrednio przez Galtoco Investments Ltd.

4. 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:

Wyszczególnienie [w złotych]	30 września 2020 roku	30 września 2019 roku
Przychody ze sprzedaży	167 661 305,06	37 359 421,54
Zysk/strata z działalności operacyjnej	16 566 695,38	18 417 672,12
Zysk/strata brutto	15 645 919,00	-595 953,53
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	11 837 283,54	-1 855 535,53
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	11 837 283,54	-1 855 535,53
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	11 837 283,54	-1 855 535,53

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu:

Wyszczególnienie [w złotych]	30 września 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Aktywa razem	460 889 723,63	557 398 712,72
Aktywa trwałe	140 737 788,72	138 122 598,67
Aktywa obrotowe	320 151 934,91	419 276 114,05
Kapitał własny w tym:	252 993 715,30	241 497 948,13
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	252 993 715,30	241 497 948,13
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	207 896 008,33	315 900 764,59
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	85 010 705,91	117 026 990,48
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	62 485 961,74	52 078 589,21
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 993 184,42	53 993 273,80
- Inne zobowiązania długoterminowe	12 531 559,75	10 955 127,47
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	122 885 302,42	198 873 774,11
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21 363 157,17	29 013 976,15
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	2 141 022,04	44 714 504,49
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	52 181 599,27	45 878 503,99
- Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	45 965 969,86	76 340 051,78
- Inne zobowiązania krótkoterminowe	1 233 554,08	2 926 737,70

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku osiągnęła 167.661 tys. zł przychodu netto ze sprzedaży (w tym 165.425 tys. zł z działalności deweloperskiej i budowlanej), co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego jest wynikiem kilkukrotnie wyższym. Grupa rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. W trzech kwartałach 2020 roku na przychód netto złożyły się łącznie 363 przekazania na 8 inwestycjach. Po trzech kwartałach ostatecznie Grupa osiągnęła zysk netto w kwocie 11.837 tys. zł.

Aktywa Grupy w omawianym okresie zmalały o 17% w porównaniu do stanu z grudnia 2019 roku, głównie w wyniku zakończenia inwestycji deweloperskich i rozpoczęcia przekazywania lokali nabywcom. W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej zmniejszył się 11.496 tys. zł, na co złożył się w głównej mierze strata z poprzednich okresów. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy jednostki dominującej wynosi 9.700,00 tys. zł i dzieli się na 9.700,00 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek zmniejszyły się o 8.104,03 tys. zł. W pozycji tej prezentowane są zaliczki klientów na lokale. Wpłaty te znajdują się tam do momentu przekazania lokalu klientowi. Spadek tej wartości związany jest z przekazywaniem lokali nabywcom na ukończonych inwestycjach.

Zobowiązania krótkoterminowe bez uwzględnienia zobowiązań z tytułu otrzymanych zaliczek, zmniejszyły się w trzecim kwartale 2020 roku w porównaniu do 31 grudnia 2019 roku o 30.374,00 tys. zł, osiągając poziom 45.965,97 tys. zł. Na spadek poziomu zobowiązań największy wpływ miały terminowe lub przedterminowe wykupy obligacji serii C (częściowo) E, F (częściowo). Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek finansujących przedsięwzięcia deweloperskie zmalały w wyniku spłaty kredytów finansujących zakończone w 2020r. inwestycje.

Zarząd Grupy zwraca szczególną uwagę na poniższe zdarzenia, które miały istotny wpływ na wyniki Grupy w okresie od stycznia do września 2020 roku:

- wykupy obligacji serii C, E, F i G (całościowo), I (częściowo) oraz emisja serii J i K,
- zakup gruntu przy ulicy Stalowej,
- zakończenie sprzedaży na sześciu inwestycjach,
- uzyskanie pozwoleń na użytkowanie pięciu inwestycjach,
- pozyskanie finansowania na lokale usługowe na inwestycji „Bulwar Staromiejski”.

Grupa w dalszym ciągu dokonuje dywersyfikacji realizowanych projektów, co pozwala na osiąganie przychodów realizując różne zadania, powierzając ich realizację spółkom zależnym wyspecjalizowanym w swoich zakresach działalności (generalny wykonawca i biuro architektoniczne, wchodzące w skład Grupy). W celu zabezpieczenia wzrostu skali działalności w kolejnych latach, Grupa nabyła grunty pod realizację nowych projektów, zlokalizowanych przy ulicy Grabiszyńskiej i Stalowej. Intencją Zarządu jest dalsza rozbudowa portfela inwestycji, stwarzająca podstawy dla dalszego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

4.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w I kwartale 2020 roku

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w III kwartale 2020 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.

Spółka Chamielec Architekci Sp. z o. o. tworzy projekty architektoniczne inwestycji realizowanych przez Grupę i2 Development. Biuro projektowe stanowi zespół 22 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. Powyższe usługi są świadczone na potrzeby Grupy.

Pozwolenia na użytkowanie

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku spółki zależne Emitenta sukcesywnie otrzymały pozwolenia administracyjne:

Inwestycja	Rodzaj pozwolenia	Data wydania
„Awicenny – etap II”	Na użytkowanie	25 lutego 2020 roku
„Awicenny – etap III”	Na użytkowanie	25 lutego 2020 roku
„Śrutowa 10”	Na użytkowanie	30 kwietnia 2020 roku
„Ogrody Grabiszyńskie – etap I”	Na użytkowanie	21 sierpnia 2020 roku
„Bulwar Staromiejski – B9 Przy Arsenale”	Na użytkowanie	31 sierpnia 2020 roku
„Bulwar Staromiejski – B8 Między Basztami”	Na użytkowanie	4 września 2020 roku

W dniu 24 lutego 2020 roku spółka Grupy – i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k. uzyskała informację, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wydał decyzje udzielające pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Awicenny 32, 32a, 32b, 32c, 32d we Wrocławiu (etap II i III). Decyzje te stały się ostateczne w dniu 25 lutego 2020 roku.

W dniu 30 kwietnia 2020 roku spółka Grupy – i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k. uzyskała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym przy ulicy Śrutowej 10, 10a i 10b we Wrocławiu. Zaświadczenie jest ostateczne i oznacza możliwość przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego.

W dniu 21 sierpnia 2020 roku spółka z Grupy i2 Development – i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. uzyskała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym przy al. Gen. J. Hallera 194, 196, 198, 200 we Wrocławiu. Zaświadczenie jest ostateczne i oznacza możliwość przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego.

W dniu 31 sierpnia 2020 roku spółka z Grupy i2 Development – i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. uzyskała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym przy pl. Jana Pawła II 19, 19a, 19b, 19c, 19d, 20, 20a, 20b, 21, 21a oraz przy ul. Wszystkich Świętych 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 we Wrocławiu (budynek B9 – Przy Arsenale). Zaświadczenie jest ostateczne i oznacza możliwość przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego.

W dniu 4 września 2020 roku spółka z Grupy i2 Development – i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. uzyskała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego przy pl. Jana Pawła II 22-26 we Wrocławiu (budynek B8 – Między Basztami). Zaświadczenie jest ostateczne i oznacza możliwość przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego.

Inwestycje deweloperskie wprowadzone do oferty

The View to luksusowe, kameralne osiedle, na terenie którego znajdować się będzie 6 domów jednorodzinnych z garażami.



Z każdego z domów rozciągać się będzie wspaniały, odprężający widok na ocean oraz archipelag Wysp Kanaryjskich. Na części dachów zaaranżowane zostaną dodatkowe tarasy i ogrody dla wybranych domów. Duże przeszklenia będą gwarancją doświetlenia oraz wyjątkowych widoków na panoramę wyspy. Dla każdego z domów zaprojektowano kameralny ogródek z tarasami oraz basenem, przynależne będą także po dwa miejsca postojowe oraz jedno miejsce na jednośląd zlokalizowane w garażu.

Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku 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 141 lokali, uwzględniając również rozwiązania umów. Odnosząc się do analogicznego okresu sprzedaży trzech kwartałów 2019 roku (131 lokali) odnotowuje się nieznaczny wzrost sprzedaży netto – o 10 lokali. Dotychczasowy wynik sprzedaży w 2020 roku, w dużej mierze został ukształtowany przez pandemię, szczególnie w kwietniu i maju, wpływającą negatywnie na aktywność klientów. Od czerwca obserwowane jest ożywienie na rynku.

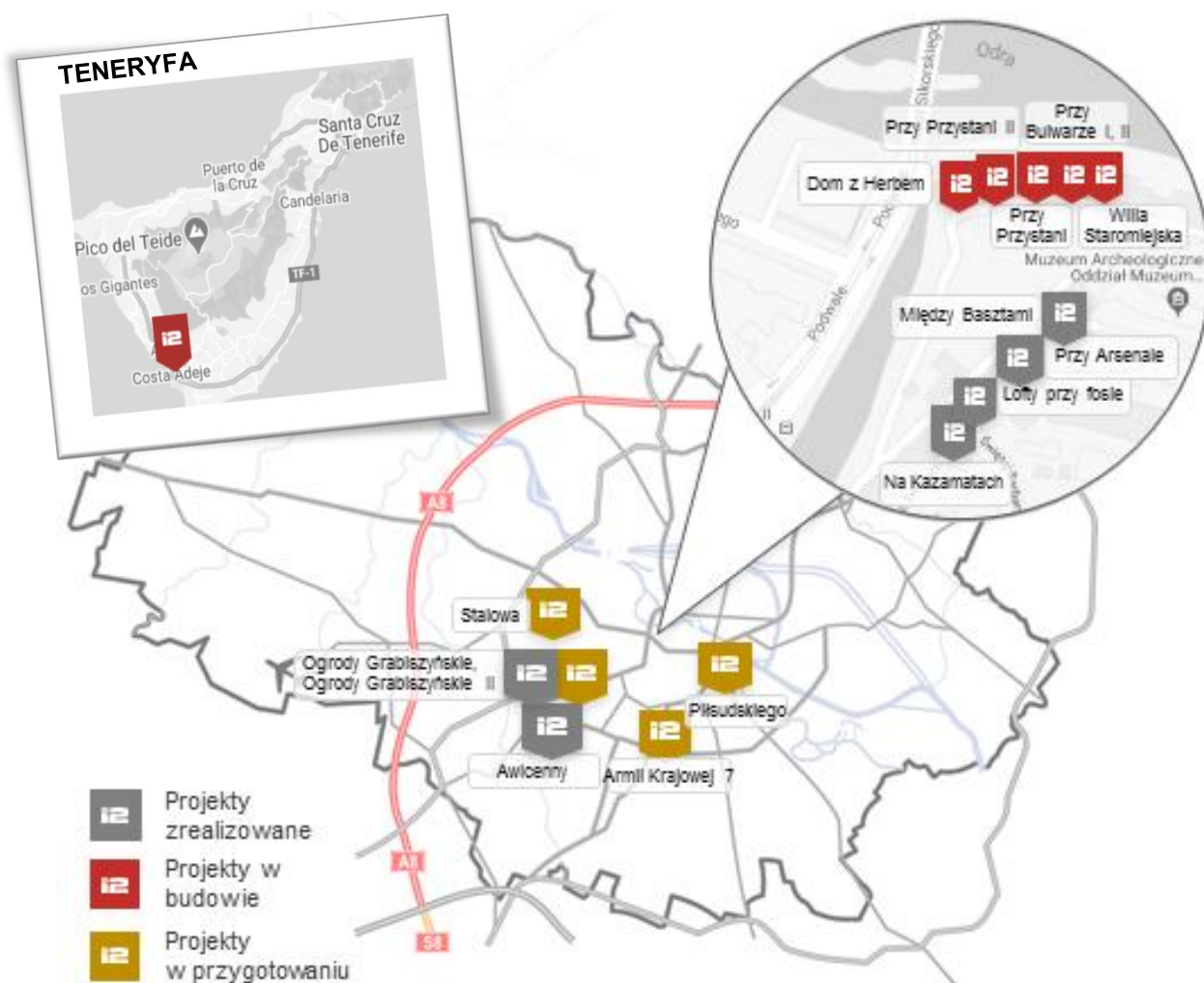
Oferta Grupy i2 Development na koniec 30 września 2020 roku wynosiła 527 lokali. Liczba ta rozlokowana jest na 13 inwestycjach o różnym charakterze i będących na różnych etapach realizacji (w przygotowaniu, w budowie, ukończone). Lokale skierowane są zarówno do inwestorów, chcących ulokować kapitał na rynku nieruchomości, jak i do klientów indywidualnych, szukających nowego lokalu dla rodziny. Grupa posiada bardzo zdywersyfikowaną ofertę, w tym: lokale gotowe do odbioru (Awicenny, Ogrody Grabiszyńskie – etap I, budynek B9 Bulwaru Staromiejskiego - „Przy Arsenale”), lokale w budowie (The View, Bulwar Staromiejski – budynki od B1 do B5) oraz lokale w przygotowaniu (Armii Krajowej 7, Ogrody Grabiszyńskie – etap II).

W 2020 roku Grupa zakończyła sprzedaż lokali na inwestycjach „Kaszubska 10”, „Przy Ptasiej”, „Soft Lofty Centrum”, „Soft Lofty Legnicka”, „Bulwar Staromiejski - B10” oraz „Bulwar Staromiejski - B11”. Po podpisaniu ostatnich protokołów zdawczo-odbiorczych oraz aktów przenoszących własność Grupa rozliczy następujące inwestycje w roku 2020.

Na dzień 30 września 2020 roku Grupa posiadała następującą ofertę sprzedaży lokali:

Inwestycja	Liczba lokali w inwestycji	Lokale w sprzedaży	Zaawansowanie sprzedaży netto [%]	Zaawansowanie inwestycji [%]
Awicenny I, II, III	268	30	89%	100%
Dom z Herbem (B1)	32	6	81%	56%
Przy Przystani (B2)	70	37	47%	48%
Przy Bulwarze (B3)	76	6	92%	66%
Przy Przystani II (B3a)	8	0	100%	95%
Przy Bulwarze II (B4)	49	7	86%	46%
Willa Staromiejska (B5)	19	6	68%	88%
Przy Arsenale (B9)	128	14	89%	100%
Ogrody Grabiszyńskie	89	4	96%	100%
Ogrody Grabiszyńskie II	196	0	14%	0%
Armii Krajowej 7 – etap I	188	117	38%	0%
Armii Krajowej 7 – etap II	380	294	23%	0%
The View	6	6	0%	19%
RAZEM	1 509	527		

Poniżej zaprezentowano lokalizację projektów mieszkaniowych Grupy będących w realizacji oraz w przygotowaniu:



Podsumowanie dotyczące lokali przekazywanych nabywcom

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku Grupa sukcesywnie przekazywała kolejne lokale nabywcom na kończących się inwestycjach. W okresie objętym niniejszym raportem doszło do przekazania 363 lokali na 8 inwestycjach, co oznacza wzrost o 23%, względem okresu porównywalnego. W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku, Grupa przekazała 296 lokali.

Najwięcej przekazania miało miejsce na inwestycji „Awicenny”, która otrzymała prawomocne pozwolenie na użytkowanie w dniu 19 grudnia 2019 roku (etap I) oraz w dniu 25 lutego 2020 roku (etap II i III). Na dzień 30 września 2020 roku przekazano na tej inwestycji łącznie 223 z 268 lokali. W ostatnim kwartale 2020 roku, Grupa planuje przekazać Nabywcom wszystkie lokale, jakie pozostały na obecnie zakończonych inwestycjach.

Przed podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu Klienci zobowiązani są do wpłacenia 100% wartości nabywanej nieruchomości. Po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego Grupa rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej.

Poniżej zaprezentowano tabelę z ilością przekazanych w trzech kwartałach 2020 roku lokali:

Inwestycja	Ilość lokali	Przekazano w 2020 roku	Przekazano narastająco	Przekazano narastająco [%]
Awicenny	268	183	223	83%
Ogrody Grabiszyńskie – etap I	89	78	78	88%
Bulwar Staromiejski – B9	128	39	39	30%
Śrutowa 10	27	26	26	96%
Kaszubska 10	56	24	56	100%
Soft Lofty Legnicka / Centrum	301	5	300	99%
Bulwar Staromiejski - B11	63	5	52	83%
Bulwar Staromiejski - B10	72	3	63	88%
RAZEM	1 004	363	837	

Ponadto, w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development zawarły łącznie 376 umów przenoszących własność lokali na 6 inwestycjach, co oznacza niemal dziesięciokrotny wzrost względem okresu porównywalnego. W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku, Grupa podpisała łącznie 38 umów przenoszących własność lokali. Poniżej zaprezentowano tabelę z ilością podpisanych w 2020 roku aktów przenoszących własność lokali:

Inwestycja	Ilość lokali	Podpisane w 2020 roku	Podpisane narastająco	Podpisane narastająco [%]
Awicenny	268	198	198	74%
Soft Lofty Legnicka / Centrum	301	81	298	99%
Kaszubska 10	56	52	52	93%
Śrutowa 10	27	22	22	81%
Bulwar Staromiejski - B11	63	15	51	81%
Bulwar Staromiejski - B10	72	8	62	86%
RAZEM	787	376	683	

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

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

- Zdarzenia dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 42 niniejszego sprawozdania, natomiast zdarzenia dotyczące kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 4.3. pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania. Pozostałe zaprezentowano poniżej.
- W dniu 28 lutego 2020 roku spółka pośrednio zależna od i2 Development S.A., tj. i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k. z/s we Wrocławiu zawarła umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę numer 4/2 o powierzchni 0,5816 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej. Cena nabycia nieruchomości wyniosła 9.428.701,22 zł brutto i została już zapłacona. Jednocześnie i2 Development S.A. wskazuje, iż nieruchomość graniczy z nieruchomością, na którą spółka z Grupy i2 Development S.A. zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego, o czym informowano raportem bieżącym numer 60/2019 z dnia 20 grudnia 2019 roku. Na obu nieruchomościach planowana jest realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego liczącego około 280 lokali.

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

Po dacie bilansowej nie zawarto umów istotnych dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

4.3. Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek

Kredyty

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 30 września 2020 roku wynosi: 48.951,52 tys. zł, w tym:

- kredyty długoterminowe: 46.810,50 tys. zł,
- kredyty krótkoterminowe: 2.141,02 tys. zł.

Kredyty spłacone i uruchomione w pierwszym kwartale 2020 roku:

- W dniu 24 stycznia 2020 roku kredyt zaciągnięty przez spółkę i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Śrutowej we Wrocławiu został całkowicie spłacony.
- W dniu 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku. Kredyt zostanie wykorzystany na finansowanie zakupu lokali usługowych na inwestycji „Bulwar Staromiejski”, zlokalizowanych we Wrocławiu, w budynkach B7, B10 i B11. Kredyt oprocentowany jest według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodlegającą od warunków rynkowych. Ostateczny termin spłaty kredytu to 16 marca 2035 roku.

Zabezpieczenie kredytu stanowi: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie i2 Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji i2 Development S.A., zastaw rejestrowy na udziałach w spółce i2 JV Sp. z o.o. należących do jedyne go wspólnika tj. i2 Development S.A., hipoteka umowna łączna do kwoty 21.940.000,00 zł na lokalach usługowych, pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiących prawne

zabezpieczenie kredytu oraz globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych umów najmu. Podpisanie tej umowy jest istotnym zdarzeniem w kierunku realizacji zaktualizowanej strategii Grupy (szerzej opisana w nocie 20), która opierać się będzie między innymi na uzyskiwaniu przychodów z najmu powierzchni usługowej.

- W dniu 1 kwietnia 2020 roku I etap kredytu zaciągniętego przez spółkę i2 sp. z o. o. Awicenny sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Awicenny we Wrocławiu („Awicenny – etap I”) został całkowicie spłacony.
- W dniu 3 kwietnia 2020 roku III etap kredytu zaciągniętego przez spółkę i2 sp. z o. o. Awicenny sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Awicenny we Wrocławiu („Awicenny – etap III”) został całkowicie spłacony.
- W dniu 7 kwietnia 2020 roku II etap kredytu zaciągniętego przez spółkę i2 sp. z o. o. Awicenny sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Awicenny we Wrocławiu („Awicenny – etap II”) został całkowicie spłacony.
- W dniu 21 lipca 2020 roku kredyt zaciągnięty przez spółkę i2 sp. z o. o. Ogrody Grabiszyńskie sp. k. na realizację inwestycji przy al. Gen. Józefa Hallera we Wrocławiu został całkowicie spłacony.
- W dniu 11 września 2020 roku III etap kredytu zaciągniętego przez spółkę i2 sp. z o. o. Przy Arsenale sp. k. na realizację inwestycji przy pl. Jana Pawła II we Wrocławiu został całkowicie spłacony.

Zdarzenia dotyczące kredytów po dniu bilansowym

Pożyczki

Na dzień 30 września 2020 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek w Grupie wynosiło: 15.675,46 tys. złotych, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 15.675,46 tys. złotych,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 złotych.

Łączne saldo pożyczek udzielonych poza Grupę na dzień 30 września 2020 roku wynosiło 9.366,20 tys. złotych w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 9.219,92 tys. złotych,
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 146,28 tys. złotych.

W dniu 13 maja 2020 roku spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. spłaciła część pożyczki udzielonej przez M.A. Fundusze w wysokości 0,98 mln złotych.

W dniu 14 maja 2020 roku spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. spłaciła część pożyczki udzielonej przez M.A. Fundusze w wysokości 1,02 mln złotych.

W dniu 15 maja 2020 roku spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. spłaciła część pożyczki udzielonej przez M.A. Fundusze w wysokości 2,2 mln złotych.

Zdarzenia dotyczące pożyczek po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zdarzenia dotyczące pożyczek.

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

Szerzej o czynnikach i ich wpływie opisano w nocie 12.

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

Informacje dotyczące poręczeń i gwarancji zostały opisane w nocie nr 44 niniejszego sprawozdania.

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

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

8. 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.

9. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za III kwartał 2020 roku, a prognozami wyników za dany okres

Jednostka dominująca nie publikowała prognoz finansowych dotyczących wyników Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2020.

10. 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

Zdarzenia dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 42 niniejszego sprawozdania, natomiast zdarzenia dotyczące kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 4.3. pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania.

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

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

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

- dostępność gruntów pod nowe projekty - źródłem przyszłych przychodów (głównych) Grupy jest jej zdolność skutecznego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach (bądź pozyskiwanie ich na bardziej oddalone w terminie przedsięwzięcia deweloperskie), po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim. Zarząd jednostki dominującej kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod przyszłe inwestycje, dzięki czemu Grupa posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność, co najmniej na najbliższe dwa lata,
- dostępność kredytów hipotecznych – w związku ze zmianą Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, od 2015 roku obowiązkowy był wkład własny na poziomie 10% wartości nieruchomości, zaś od 2016 roku wymagany wkład własny wzrósł do 15%. Natomiast w 2017 roku obowiązkowy wkład własny osiągnie docelowy poziom 20%. W 2018 roku wymagany wkład własny przy kredytach hipotecznych został utrzymany na niezmiennym poziomie 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.
- sytuacja związana z koronawirusem – szerzej została opisana w nocie 12 pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania.

III. Jednostkowa informacja finansowa

Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat i2 Development S.A.

[w złotych]	01-01-2020- 30-09-2020	01-07-2020- 30-09-2020	01-01-2019- 30-09-2019	01-07-2019- 30-09-2019
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	8 725 812,35	576 868,41	29 823 638,96	733 781,02
- od jednostek powiązanych	8 697 784,76	562 210,50	29 804 428,79	733 781,02
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 106 985,35	576 868,41	1 820 638,96	733 781,02
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 618 827,00	0,00	28 003 000,00	0,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	4 322 030,52	1 136,81	20 246 600,43	0,00
- jednostkom powiązanim	0,00	0,00	0,00	0,00
I. koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
II. wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 322 030,52	1 136,81	20 246 600,43	0,00
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	4 403 781,83	575 731,60	9 577 038,53	733 781,02
D. Koszty sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty ogólnego zarządu	3 089 341,43	957 097,19	2 750 152,42	947 881,53
F. Zysk/strata ze sprzedaży (C-D-E)	1 314 440,40	-381 365,59	6 826 886,11	-214 100,51
G. Pozostałe przychody operacyjne	238 491,30	22 387,66	781 560,22	30 201,40
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	86 537,38	22 386,50	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	151 953,92	1,16	781 560,22	30 201,40
H. Pozostałe koszty operacyjne	1 572 308,59	511 494,44	1 772 202,85	39 200,90
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	267 442,51	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1 304 866,08	511 494,44	1 772 202,85	39 200,90
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	-19 376,89	-870 472,37	5 836 243,48	-223 100,01
J. Przychody finansowe	35 137 524,20	8 290 322,95	25 256 307,05	8 538 664,36
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	9 440 239,40	0,00	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych	9 440 239,40	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:	6 500 385,77	1 860 185,15	6 740 585,04	2 297 267,32
- od jednostek powiązanych	6 162 778,47	1 713 167,78	6 444 336,32	2 198 774,48
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	18 592 148,29	6 392 024,22	18 140 623,48	6 241 397,04
V. Inne	604 750,74	38 113,58	375 098,53	0,00
K. Koszty finansowe	31 259 897,06	9 381 118,54	27 579 425,18	9 570 467,87
I. Odsetki, w tym:	28 163 726,94	8 872 550,53	26 829 373,10	9 132 770,16
- dla jednostek powiązanych	23 495 411,89	7 696 808,45	20 058 768,60	6 988 831,84
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	3 096 170,12	508 568,01	750 052,08	437 697,71
L. zysk (strata) brutto (I+J-K)	3 858 250,25	-1 961 267,96	3 513 125,35	-1 254 903,52
M. Podatek dochodowy	3 754 724,00	1 284 448,00	1 128 303,00	-90 720,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	103 526,25	-3 245 715,96	2 384 822,35	-1 164 183,52

Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.

Aktywa

[w złotych]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 września 2019 roku
A. Aktywa trwałe	721 649 111,72	684 675 863,84	666 377 084,63	736 358 524,88
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	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	0,00	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	482 573,58	487 236,06	852 519,60	1 210 682,20
1. Środki trwałe	482 573,58	487 236,06	852 519,60	1 210 682,20
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	450 276,44	452 940,44	458 268,44	474 070,79
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	377,00	659,75
d) środki transportu	0,00	0,00	355 581,58	693 444,29
e) inne środki trwałe	32 297,14	34 295,62	38 292,58	42 507,37
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	716 215 933,14	678 763 373,17	658 925 364,62	731 977 848,46
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	716 215 933,14	678 763 373,17	658 925 364,62	731 977 848,46
a) w jednostkach powiązanych	708 206 674,07	671 725 810,32	654 832 071,29	727 012 115,39
- udziały lub akcje	280 815 114,94	280 815 114,94	279 815 114,94	279 810 114,94
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	73 538 135,21	43 449 295,68	39 755 680,72	118 329 852,33
- inne długoterminowe aktywa finansowe	353 853 423,92	347 461 399,70	335 261 275,63	328 872 148,12
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	8 009 259,07	7 037 562,85	4 093 293,33	4 965 733,07
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	8 009 259,07	7 037 562,85	4 093 293,33	4 965 733,07
- 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	4 950 605,00	5 425 254,61	6 599 200,41	3 169 994,22
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 605 105,00	5 312 927,00	6 286 373,00	2 875 320,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	345 500,00	112 327,61	312 827,41	294 674,22
B. Aktywa obrotowe	29 838 907,98	90 687 554,62	117 293 652,32	25 139 052,54
I. Zapasy	10 043 752,00	10 043 752,00	22 523 222,00	22 523 222,00
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	10 043 752,00	10 043 752,00	14 270 852,00	14 270 852,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	8 252 370,00	8 252 370,00
II. Należności krótkoterminowe	862 635,11	2 864 823,53	2 393 758,23	268 080,24
1. Należności od jednostek powiązanych	290 327,69	2 524 895,00	2 262 012,42	159 233,20
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	290 327,69	2 524 895,00	2 262 012,42	159 233,20
- do 12 miesięcy	290 327,69	2 524 895,00	2 262 012,42	159 233,20
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od 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 spłaty:	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. Należności od pozostałych jednostek	572 307,42	339 928,53	131 745,81	108 847,04
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	6 869,22	316,24	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	6 869,22	316,24	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	131 579,21	300 922,62	55 854,11	14 194,23
c) inne	440 728,21	32 136,69	75 575,46	94 652,81
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	17 897 899,94	76 534 295,90	90 473 054,74	1 537 375,24
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	17 897 899,94	76 534 295,90	90 473 054,74	1 537 375,24
a) w jednostkach powiązanych	17 297 119,82	72 872 040,62	89 439 633,49	1 200 757,48
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	17 297 119,82	72 872 040,62	89 439 633,49	1 200 757,48
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	59 736,07	415 017,14	2 328,98	52 386,30
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	59 736,07	415 017,14	2 328,98	52 386,30
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	541 044,05	3 247 238,14	1 031 092,27	284 231,46
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	541 044,05	247 238,14	1 031 092,27	284 231,46
- inne środki pieniężne	0,00	3 000 000,00	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	1 034 620,93	1 244 683,19	1 903 617,35	810 375,06
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	751 488 019,70	775 363 418,46	783 670 736,95	761 497 577,42

Pasywa

[w złotych]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 września 2019 roku
A. Kapitał (fundusz) własny	271 735 653,99	274 982 422,01	271 632 127,74	268 401 077,27
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:	86 994 911,77	86 994 911,77	81 379 038,95	81 379 038,95
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 555 234,65	31 555 234,65	31 555 234,65	31 555 234,65
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:	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97
- 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	103 526,25	3 350 294,27	5 615 872,82	2 384 822,35
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	479 752 365,71	500 380 996,45	512 038 609,21	493 096 500,15
I. Rezerwy na zobowiązania	3 966 014,06	3 579 708,90	2 140 030,26	807 891,27
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 805 581,00	3 421 662,00	1 924 832,00	599 387,00
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	160 433,06	158 046,90	215 198,26	208 504,27
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	160 433,06	158 046,90	215 198,26	208 504,27
II. Zobowiązania długoterminowe	381 311 302,86	416 399 889,81	401 050 273,35	408 623 001,29
1. Wobec jednostek powiązanych	369 252 878,51	364 338 207,28	344 957 497,98	352 472 081,64
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	12 058 424,35	52 061 682,53	56 092 775,37	56 150 919,65
a) kredyty i pożyczki	2 065 239,93	2 105 173,66	2 099 501,57	2 071 895,56
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 993 184,42	49 956 508,87	53 993 273,80	54 029 977,93
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	49 046,16
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	94 475 048,79	80 401 397,74	108 848 305,60	83 665 607,59
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	37 382 610,65	47 702 097,17	52 007 747,96	17 985 572,40
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	34 965,46	112 184,04	738 831,40	34 265,40
- do 12 miesięcy	34 965,46	112 184,04	738 831,40	34 265,40

- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	37 347 645,19	47 589 913,13	51 268 916,56	17 951 307,00
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	57 092 438,14	32 699 300,57	56 840 557,64	65 680 035,19
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	52 181 599,27	22 105 058,12	45 878 503,99	54 747 492,68
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	126 740,57	306 521,81
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 895 727,46	9 551 899,01	9 711 628,96	9 557 702,29
- do 12 miesięcy	3 895 727,46	1 031 899,01	1 191 628,96	1 037 702,29
- powyżej 12 miesięcy	0,00	8 520 000,00	8 520 000,00	8 520 000,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	15 045,64	42 300,67	95 402,40	66 048,91
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	8 700,35	2 269,50
i) inne	65,77	42,77	19 581,37	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	751 488 019,70	775 363 418,46	783 670 736,95	761 497 577,42

Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych spółki i2 Development S.A.

[w złotych]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 września 2019 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto	103 526,25	5 615 872,82	2 384 822,35
II. Korekty razem	10 963 935,01	-3 105 807,20	1 872 392,62
1. Amortyzacja	81 035,96	309 434,76	232 959,57
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-125 436,13	12 411,42	-23 807,40
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	13 523 081,39	25 293 436,58	19 597 466,55
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-18 324 705,78	-24 401 923,93	-18 140 623,48
5. Zmiana stanu rezerw	1 825 983,80	-437 595,74	-1 769 734,73
6. Zmiana stanu zapasów	12 479 470,00	40 205,58	40 205,58
7. Zmiana stanu należności	1 531 123,12	-2 289 778,78	-164 100,79
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2 544 209,18	-2 266 795,86	-3 057 219,93
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 517 591,83	634 798,77	5 157 247,25
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	11 067 461,26	2 510 065,62	4 257 214,97
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	77 640 382,52	50 734 108,47	47 634 661,45
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	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:	77 640 382,52	50 734 108,47	47 634 661,45
a) w jednostkach powiązanych	77 640 382,52	50 734 108,47	47 634 661,45
-zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	77 246 899,33	49 902 584,44	46 895 284,44
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- odsetki	393 483,19	831 524,03	739 377,01
- 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	-41 952 311,42	-64 343 202,00	-53 844 435,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-41 952 311,42	-64 343 202,00	-53 844 435,00
a) w jednostkach powiązanych	-41 952 311,42	-64 343 202,00	-53 844 435,00
- nabycie aktywów finansowych	-1 000 000,00	-82 151,00	-77 151,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	-40 952 311,42	-64 261 051,00	-53 767 284,00
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)	35 688 071,10	-13 609 093,53	-6 209 773,55
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	59 049 157,40	59 108 347,30	21 402 330,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	47 087 350,00	44 108 347,30	21 402 330,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	11 961 807,40	15 000 000,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-106 294 737,98	-51 783 197,83	-23 970 510,67
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	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	-27 491 938,81	-2 393 600,00	-604 200,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-49 512 200,00	-39 724 000,00	-16 137 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-105 273,02	-330 681,79	-255 714,74
8. Odsetki	-29 185 326,15	-9 334 916,04	-6 973 595,93
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-47 245 580,58	7 325 149,47	-2 568 180,67
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-490 048,22	-3 773 878,44	-4 520 739,25
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-490 048,22	-3 773 878,44	-4 520 739,25
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 031 092,27	4 804 970,71	4 804 970,71
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	541 044,05	1 031 092,27	284 231,46
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 września 2019 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	271 632 127,74	280 897 038,95	266 016 254,92
- 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 (BO), po korektach	271 632 127,74	280 897 038,95	266 016 254,92
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
-podniesienie kapitału	0,00	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00
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	81 379 038,95	81 379 038,95	81 379 038,95
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	5 615 872,82	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	5 615 872,82	0,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	5 615 872,82	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- pokrycia kosztów emisji	0,00	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	86 994 911,77	81 379 038,95	81 379 038,95
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	173 994 215,97	178 011 000,00	178 011 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	-4 016 784,03	-4 016 784,03
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-4 016 784,03	-4 016 784,03
-pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	-4 016 784,03	-4 016 784,03
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	5 615 872,82	0,00	0,00
- 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	5 615 872,82	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku	5 615 872,82	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
-pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
-przekazanie zysku na kap. zapasowy	0,00	0,00	0,00
-wypłata dywidendy	0,00	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	0,00	-4 016 784,03
- 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	0,00	-4 016 784,03
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	0,00	0,00
c) zmniejszenie pokrycie straty z kapitału rezerwowego	0,00		4 016 784,03
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	103 526,25	5 615 872,82	2 384 822,35
a) zysk netto	103 526,25	5 615 872,82	2 384 822,35
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)	271 735 653,99	271 632 127,74	268 401 077,27
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00	0,00

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

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 przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. 2019.351, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”).

W okresie sprawozdawczym w Spółce i2 Development S.A. nie nastąpiła zmiana zasad (polityki) rachunkowości.

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Wrocław, 13 listopada 2020 roku

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes
Zarządu