



i2 DEVELOPMENT



SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

za I kwartał 2021 roku

Wrocław, 14 maja 2021 roku

Spis treści

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	6
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Skrócony skonsolidowany bilans - Aktywa	8
Skrócony skonsolidowany bilans –Pasywa	9
Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	10
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych.....	12
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	14
1. Informacje ogólne	14
2. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej	15
3. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	16
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 2021 lub później. Zasady rachunkowości, zmiany obowiązujących standardów i interpretacji	28
10. Korekty błędów poprzednich okresów	30
11. Objaśnienia 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).....	32
14. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	33

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	34
16. Nieruchomości inwestycyjne	34
17. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	34
18. Wartości niematerialne	35
19. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości	36
20. Udziały w jednostkach współkontrolowanych	36
21. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	36
22. Udzielone pożyczki	36
23. Świadczenia pracownicze	38
23.1. Programy akcji pracowniczych	38
23.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	38
23.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	38
24. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	38
25. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	38
26. Zapasy	38
27. Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	40
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	40
29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie	40
30. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich, otrzymane zaliczki na dostawy, planowane przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej	41
31. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41
32. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	42
33. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	43
34. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe	43
34.1. Kapitał podstawowy	43
34.2. Wartość nominalna akcji	43
34.3. Prawa akcjonariuszy	44
34.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale	44
34.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)	44
34.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	45

35. Zysk jednostki dominującej przypadający na jedną akcję	45
36. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne.....	46
37. Koszty w układzie rodzajowym.....	47
38. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych	47
39. Zobowiązania i należności warunkowe	47
39.1. Sprawy sądowe.....	47
39.2. Rozliczenia podatkowe	48
39.3. Zobowiązania inwestycyjne	48
39.4. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	48
40. Informacje o podmiotach powiązanych należności, zobowiązania, zakupy i sprzedaż	48
40.1. Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji.....	49
40.2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji	50
40.3. Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji	50
40.4. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji	51
40.5. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	51
40.6. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona	51
40.7. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	51
40.8. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	51
40.9. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	51
40.10. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	52
41. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.	52
42. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych... 53	
43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	54
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	55
45. Informacja o zmianie sposobu ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	56
46. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	56
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	56

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)	56
II. Pozostałe informacje dodatkowe	57
1. Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i2 Development S.A.	57
2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development	57
3. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i2 Development	59
4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.	60
4.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w I kwartale 2021 roku	61
4.2. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	65
4.3. Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek	65
5. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development	65
6. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek oraz udzielonych gwarancjach	66
7. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	66
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	66
9. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za I kwartał 2021 roku, a prognozami wyników za dany okres	67
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	67
11. Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału	67
III. Jednostkowa informacja finansowa	69
Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat i2 Development S.A.	69
Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.	70
Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych spółki i2 Development S.A.	73
Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych spółki i2 Development S.A.	75
Informacja dodatkowa do jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development S.A.	77

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

[w złotych]	01.01.2021-31.03.2021	01.01.2020-31.03.2020
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	20 811 061,57	60 579 815,51
Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 762 281,09	60 579 815,51
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	48 780,48	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	21 594 492,38	46 238 765,26
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	21 555 388,36	46 238 765,26
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	39 104,02	0,00
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	-783 430,81	14 341 050,25
Koszty sprzedaży	638 553,89	365 920,73
Koszty ogólnego zarządu	2 652 291,18	2 498 431,24
Zysk/ (strata) ze sprzedaży	-4 074 275,88	11 476 698,28
Pozostałe przychody operacyjne	5 380 996,91	632 295,70
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4 566 737,78	115 887,19
Inne przychody operacyjne	814 259,13	516 408,51
Pozostałe koszty operacyjne	796 314,91	841 392,07
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	796 314,91	841 392,07
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	510 406,12	11 267 601,91
Przychody finansowe	431 411,93	18 492 203,39
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
Odsetki	267 011,72	211 342,31
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	16 652 064,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	164 400,21	1 628 797,08
Koszty finansowe	251 556,99	2 144 690,87
Odsetki	28 320,94	12 889,18
Strata ze zbycia inwestycji	4 999,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	218 237,05	2 131 801,69
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej	690 261,06	27 615 114,43
Zysk/ (strata) brutto	690 261,06	27 615 114,43
Podatek dochodowy	523 396,06	3 167 290,15
Zysk/ (strata) netto	166 865,00	24 447 824,28
Zysk netto przypadający na:		
akcjonariuszy jednostki dominującej	166 865,00	24 447 824,28
udziały niekontrolujące	0,00	0,00
zysk netto za okres sprawozdawczy	166 865,00	24 447 824,28

	01.01.2021-31.03.2021	01.01.2020-31.03.2020
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	166 865,00	24 447 824,28
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 700 000,00	9 700 000,00
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,02	2,52
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 700 000,00	9 700 000,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,02	2,52

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

[w złotych]	01.01.2021-31.03.2021	01.01.2020-31.03.2020
Zysk (strata) netto	166 865,00	24 447 824,28
Pozostałe całkowite dochody	0,00	0,00
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego	0,00	0,00
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych:	0,00	0,00
zyski (straty) z wyceny ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	0,00	0,00
Przeszacowanie środków trwałych	0,00	0,00
Inwestycje w instrumenty kapitałowe	0,00	0,00
Udział w pozostałych całkowitych dochodach jednostek wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	0,00	0,00
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków	0,00	0,00
pieniężnych ujmowane w wyniku:	0,00	0,00
- zyski (straty) z wyceny ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	0,00	0,00
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	0,00	0,00
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-77 205,96	-43 314,77
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych	0,00	0,00
Udział w pozostałych całkowitych dochodach jednostek wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	0,00	0,00
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0
Całkowite dochody	89 659,04	24 404 509,51
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	89 659,04	24 404 509,51
- podmiotom niekontrolującym	0,00	0,00

Skrócony skonsolidowany bilans - Aktywa

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe	162 032 942,50	152 061 138,62	137 093 954,72
Rzeczowe aktywa trwałe	654 365,78	675 469,71	1 063 973,30
Nieruchomości inwestycyjne	44 765 861,98	44 765 861,98	26 805 015,67
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	49 602 987,96	39 886 829,41	47 203 012,76
Wartości niematerialne	7 988,75	10 167,50	3 149,70
Wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. współkontr. wycen. met. praw własności	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	0,00	0,00	0,00
Inne aktywa długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	9 394 284,00	9 278 125,10	5 104 658,13
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	496 707,98	268 627,87	277 215,11
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 552 634,00	6 617 945,00	6 078 818,00
Aktywa obrotowe	307 944 567,91	305 375 091,12	417 071 274,91
Zapasy	253 194 004,62	258 071 303,39	326 670 939,84
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 818 195,41	14 487 948,05	17 754 492,73
Rozliczenia międzyokresowe w tym	2 435 823,39	2 330 708,79	2 488 730,63
<i>Wycena kontraktów budowlanych</i>	<i>0,00</i>	<i>719 136,64</i>	<i>439,40</i>
Aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00	0
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	16 542 534,00	19 013 111,28	48 108 290,57
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	86 539,54	86 539,54	531 995,20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 867 470,95	11 385 480,07	21 516 825,94
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	469 977 510,41	457 436 229,74	554 165 229,63

Skrócony skonsolidowany bilans –Pasywa

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	253 029 398,91	252 862 872,04	248 950 630,90
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	103 554 071,32	98 308 154,17	122 875 024,41
Akcje własne	0,00	0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	-34 308 547,42	-39 127 335,75	-81 723 118,99
Wynik okresu bieżącego	166 865,00	10 732 310,52	24 447 824,28
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-77 205,96	-64 509,97	-43 314,77
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	-300 000,00
Udziały niekontrolujące	0,00	-679 962,90	0,00
Kapitał własny ogółem	253 029 398,91	252 862 872,04	248 950 630,90
Zobowiązania długoterminowe	72 088 371,71	53 899 407,19	136 229 588,95
Oprocentowane kredyty i pożyczki	30 597 737,45	30 736 456,90	74 139 886,44
Rezerwy	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	27 939 987,94	9 990 952,70	49 997 875,81
Pozostałe zobowiązania	4 857 804,30	4 912 500,63	4 702 848,55
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 692 842,02	8 259 496,96	7 388 978,15
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	144 859 739,79	150 673 950,51	168 985 009,78
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	42 367 581,36	41 875 897,64	68 236 024,32
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:	102 492 158,43	108 798 052,87	100 748 985,46
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19 568 443,50	24 191 858,54	34 932 085,85
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	34 524 712,83	42 957 887,46	36 873 354,31
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	45 544 582,59	39 515 177,43	28 341 190,66
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 341 794,00	2 030 799,00	346 193,00
Rozliczenia międzyokresowe w tym	500 375,51	0,00	30 652,76
Wycena kontraktów budowlanych	500 375,51	0,00	30 652,76
Rezerwy	12 250,00	102 330,44	225 508,88
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczony do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem	216 948 111,50	204 573 357,70	305 214 598,73
SUMA PASYWÓW	469 977 510,41	457 436 229,74	554 165 229,63

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
Wartość księgową	253 029 398,91	252 862 872,04	248 950 630,90
Liczba akcji	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	26,09	26,07	25,67
Rozwodniona liczba akcji	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	26,09	26,07	25,67

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	166 865,00	24 447 824,28
Podatek dochodowy, w tym:	523 396,06	3 167 290,15
Podatek dochodowy bieżący	24 800,00	342 137,00
Podatek dochodowy odroczone	498 596,06	2 825 153,15
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	690 261,06	27 615 114,43
Korekty:	-12 306 209,73	2 548 516,77
Amortyzacja	23 282,68	57 880,17
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-71 195,76	108 952,84
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-238 845,76	125 407,68
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	4 999,00	-16 652 064,00
Aktualizacja wartości aktywów	0,00	0,00
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	-7 330 247,36	6 031 118,48
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-6 945 756,12	-4 831 665,37
Zmiana stanu rezerw	-140 080,44	-97 524,61
Zmiana stanu zapasów	5 228 096,72	16 118 235,28
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-132 819,20	6 455 103,29
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	2 470 577,28	-4 312 181,99
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-24 800,00	-454 745,00
Inne korekty	-5 149 420,77	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-11 615 948,67	30 163 631,20
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	50 000,00	2 328,98
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	50 000,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	0,00	2 328,98
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	0,00	-1 100 000,00
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	0,00	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	0,00	-1 100 000,00
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	50 000,00	-1 097 671,02

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	25 303 435,28	37 370 734,78
Wpływy z emisji akcji	0,00	0,00
Wpływy z otrzymanych kredytów, pożyczek	7 364 435,28	32 396 627,38
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	17 939 000,00	4 974 107,40
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-11 255 495,73	-48 001 890,44
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-1 429 037,83	-26 720 691,49
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-8 500 000,00	-17 898 000,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-1 315 140,04	-3 008 555,78
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	-300 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-11 317,86	-74 643,17
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 047 939,55	-10 631 155,66
Przepływy pieniężne razem	2 481 990,88	18 434 804,52
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 481 990,88	18 434 804,52
Środki pieniężne na początek okresu	11 385 480,07	3 082 021,42
Środki pieniężne na koniec okresu	13 867 470,95	21 516 825,94

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowo z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Odpisy z zysku netto	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	98 308 154,17	0,00	173 994 215,97	-28 395 025,23	-64 509,97	253 865 985,94	0,00	-679 962,90	252 862 872,04
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2021 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	98 308 154,17	0,00	173 994 215,97	-28 395 025,23	-64 509,97	253 865 985,94	0,00	-679 962,90	252 862 872,04
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166 865,00	0,00	166 865,00	0,00	0,00	166 865,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-12 695,99	-12 695,99	0,00	0,00	-12 695,99
Całkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166 865,00	-12 695,99	154 169,01	0,00	0,00	154 169,01
Emisja akcji	0,00	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	5 245 917,15	0,00	0,00	-5 925 880,05	0,00	-679 962,90	0,00	679 962,90	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	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	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	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	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	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	0,00
inne - sprzedaż spółki Stawowa 21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 357,86	0,00	12 357,86	0,00	0,00	12 357,86
Na dzień 31 marca 2021 roku	9 700 000,00	0,00	103 554 071,32	0,00	173 994 215,97	-34 141 682,42	-77 205,96	253 340 192,05	0,00	0,00	253 029 398,91

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowý 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	-43 077,51	-43 077,51	0,00	-43 077,51
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	24 447 824,28	-43 077,51	24 404 746,77	0,00	24 404 746,77
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	0,00	0,00	0,00	-1 700 000,00	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
inne - likwidacja spółek M1,M3,Piękna	0,00	0,00	-15 035 463,93	0,00	0,00	-1 616 600,07	0,00	-16 652 064,00	0,00	-16 652 064,00
Na dzień 31 marca 2020 roku	9 700 000,00	0,00	122 875 024,41	0,00	173 994 215,97	-57 275 294,71	-43 314,77	249 250 630,90	-300 000,00	248 950 630,90

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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 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, księgowe, 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 31 marca 2021 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 2021. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od i2 Development S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ.

Na podstawie wstępnych analiz, Zarząd i2 Development S.A. dokonał oceny możliwych przyszłych skutków epidemii, w szczególności 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).

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 31 marca 2021 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 marca 2021 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
Wratislavia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci 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. Lp. sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Armii Krajowej 7 sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Finanse sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 JV sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Marysia Development s. l.	100%	100%	Zależny	pełna

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku

Podczas Zwyczajnych Zgromadzeń Wspólników niżej wymienionych spółek zostały podjęte uchwały o powołaniu Zarządów nowej kadencji w dotychczasowych składach:

- Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. – nowa 3-letnia kadencja rozpoczynająca się w dniu 7 kwietnia 2021 roku,
- i2 Igielna sp. z o.o. – nowa 3-letnia kadencja rozpoczynająca się od 15 czerwca 2021 roku,
- i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. – nowa 3-letnia kadencja rozpoczynająca się od 30 marca 2021 roku,
- i2 Finanse sp. z o.o. – nowa 1-letnia kadencja rozpoczynająca się 1 lipca 2021 roku.

W dniu 12 lutego 2021 roku spółka i2 Development S.A. dokonała sprzedaży 100% udziałów, jakie posiadała w spółce Stawowa 21 sp. z o.o.

W dniu 4 marca 2021 roku na podstawie umów przeniesienia ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej, w niżej wymienionych spółkach został zmieniony komplementariusz - z i2 sp. z o.o. na i2 Development sp. z o.o. Stosownie do tej zmiany, na podstawie uchwał wspólników z dnia 5 marca 2021 roku, uległy zmianie umowy spółek, w tym postanowienia dotyczące firmy spółek. Powyższe zmiany są skuteczne z dniem podjęcia uchwał wspólników. Zmiany dotyczyły spółek:

- i2 Sp. z o.o. Awicenny Sp. k. (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Armii Krajowej 7 sp.k.),
- i2 Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp. k (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Ogrody

Grabiszyńskie sp. k.),

- i2 Sp. z o.o. Stalowa Sp. k. (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.),
- i2 Sp. z o.o. Żegiestowska II Sp. k. (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.).

W dniu 5 marca 2021 roku została podjęta przez wspólników spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. uchwała w sprawie zakończenia działalności spółki bez przeprowadzania jej likwidacji. Skuteczność rozwiązania następuje z chwilą wykreślenia spółki z KRS.

W dniu 5 marca 2021 roku została podjęta przez wspólników spółki i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k. uchwała w sprawie zakończenia działalności spółki bez przeprowadzania jej likwidacji. Skuteczność rozwiązania następuje z chwilą wykreślenia spółki z KRS.

W dniu 16 marca 2021 roku została podjęta przez Zgromadzenie Wspólników uchwała o zmianie umowy spółki i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. w zakresie firmy spółki. Nowa firma to: Wielka 27 sp. z o.o. Powyższa zmiana skuteczna jest z chwilą wpisu w KRS.

W dniu 16 marca 2021 roku została podjęta przez wspólników spółki i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. uchwała w sprawie zakończenia działalności spółki bez przeprowadzenia jej likwidacji. Skuteczność rozwiązania następuje z chwilą wykreślenia spółki z KRS.

W dniu 23 marca 2021 roku na podstawie umowy przeniesienia ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej zmianie uległ komplementariusz spółki i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. - zmiana ze spółki i2 sp. z o.o. na i2 Development sp. z o.o. W dniu 24 marca 2021 roku na podstawie uchwały wspólników została zmieniona umowa spółki, w tym postanowienia dotyczące firmy spółki. Wobec powyższego zmianie uległa nazwa spółki na i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale Sp. k. Powyższa zmiana skuteczna jest z dniem podjęcia uchwały wspólników.

W dniu 24 marca 2021 roku uchwałą wspólników spółki i2 Development Sp. z o.o. Stalowa Sp.k. została podwyższona wartość wkładu wspólnika i2 Sp. z o.o. LP Sp.k. z 4.950,00 zł na kwotę 1.354.950,00 zł. Dopłata do kapitału w ww. wysokości została wpłacona przez wspólnika.

W dniu 25 marca 2021 roku na podstawie umowy przeniesienia ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej zmianie uległ komplementariusz spółki i2 sp. z o.o. LP sp. k. - zmiana z i2 sp. z o.o. na i2 Development sp. z o.o. Również w tym dniu na podstawie uchwały wspólników została zmieniona umowa spółki, w tym postanowienia dotyczące firmy spółki. Wobec powyższego zmianie uległa nazwa spółki na i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LP Sp. k. Powyższa zmiana skuteczna jest z dniem podjęcia uchwały wspólników.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie nastąpiły nabycia lub zbycia udziałów w spółkach, poza zdarzeniami opisanymi w akapicie dotyczących zmian w Grupie Kapitałowej.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

W dniu 8 kwietnia 2021 roku zostały podjęte przez wspólników spółek uchwały o przekształceniu nw. spółek komandytowych w spółki z o.o.:

- i2 Development Sp. z o.o. Stalowa Sp.k. – w spółkę Stalowa sp. z o.o.,
- i2 Development Sp. z o.o. Armii Krajowej 7 Sp.k. – w spółkę Armii Krajowej 7 sp. z o.o.,
- i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp.k. – w spółkę Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o.,

Przekształcenie jest skuteczne z chwilą wpisu spółki z o.o. do KRS.

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 31 marca 2021 roku przedstawiał się następująco:

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

W dniu 5 marca 2021 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o powołaniu Zarządu Spółki nowej kadencji w składzie:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu.

Kadencja nowego Zarządu powołana na okres trzyletniej kadencji obowiązuje od dnia 21 kwietnia 2021r.

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 31 marca 2021 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 powiązaniem 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 31 marca 2021 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.

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 14 maja 2021 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 środka trwałego.

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 31 marca 2021 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 nocie 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 rezerw 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 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 2020 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 wariancie 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 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 31 marca 2021 roku – 4,6603 PLN/EUR, 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 PLN/EUR, 31 marca 2020 – 4,5523 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 2021 – 31 marca 2021 roku – 4,5721 PLN/EUR, 1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020 – 4,4742 PLN/EUR, 1 stycznia 2020 – 31 marca 2020 roku – 4,3963 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 31 marca 2021 roku – 4,6603 PLN/EUR, 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 PLN/EUR, 31 marca 2020 roku – 4,5523 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 2021 – 31 marca 2021 roku – 4,5493 PLN/EUR, 1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020 – 4,6148 PLN/EUR, 1 stycznia 2020 – 31 marca 2020 roku – 4,3257 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 3 miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2021 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

9. Zmiany obowiązujących standardów i interpretacji, które mają zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2021 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 2020 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 2020 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 odroczonej 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 2021 roku lub później i w ocenie Grupy nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16

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.

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.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie lub nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską:

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28

dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28.

MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych

Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo-i krótkoterminowych. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023r. lub po tej dacie.

Zmiany do MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie kosztów, które jednostka uwzględni w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie.

Roczne zmiany MSSF 2018-2020 wprowadzają zmiany do standardów:

MSSF1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy, MSSF9 Instrumenty finansowe,

Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce. Zmiana do MSR 1 wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które zostały zdefiniowane w standardzie.

Zmiany do MSSF 16 Leasing. Rada opublikowała zmianę do standardu MSSF 16, która jest odpowiedzią na zmiany w zakresie umów leasingu w związku z pandemią koronawirusa (COVID-19). Leasingobiorcy mają prawo skorzystać z ulg i zwolnień, które mogą przybierać różne formy, tj. odroczenie lub zwolnienie z płatności leasingowych. Rada wprowadziła uproszczenie w zakresie oceny, czy zmiany te stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów. Rada opublikowała zmianę do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów w zakresie definicji wartości szacunkowych. Zmiana do MSR 8 wyjaśnia, w jaki sposób jednostki powinny odróżniać zmiany zasad rachunkowości od zmian wartości szacunkowych.

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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku nie dokonywano korekty błędów poprzednich okresów.

11. Objaśnienia 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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku nie zaistniały zdarzenia, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A. na moment sporządzenia niniejszego raportu.

Rozprzestrzenianie się wirusa COVID-19 nie wpłynęło na wyniki finansowe Grupy osiągnięte w pierwszym kwartale 2020 roku, wirus może jednak wpłynąć na sytuację jednostki w kolejnych okresach sprawozdawczych.

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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 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 3 miesięcy zakończony dniem 31 marca 2021 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 I kwartał 2021 i 2020 roku:

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2021- 31.03.2021 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	16 147 567,83	4 539 123,34	124 370,40	20 811 061,57
Przychody ze sprzedaży produktów	16 098 787,35	4 539 123,34	124 370,40	20 762 281,09
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	48 780,48	0,00	0,00	48 780,48
Koszt własny sprzedaży	16 927 409,31	4 667 083,07	0,00	21 594 492,38
Koszt sprzedanych produktów	16 888 305,29	4 667 083,07	0,00	21 555 388,36
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	39 104,02	0,00	0,00	39 104,02
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-779 841,49	-127 959,72	124 370,40	-783 430,81
Koszty sprzedaży	592 199,55	46 354,34	0,00	638 553,89
Koszty ogólnego zarządu	1 919 555,46	196 616,45	536 119,27	2 652 291,18
Pozostałe przychody operacyjne	5 380 996,91	0,00	0,00	5 380 996,91
Pozostałe koszty operacyjne	787 055,85	9 259,06	0,00	796 314,91
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 302 344,56	-380 189,57	-411 748,87	510 406,12
Przychody finansowe	856 565,39	5 586,54	0,00	862 151,93
Koszty finansowe	565 335,70	111 962,29	4 999,00	682 296,99
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 593 574,25	-486 565,32	-416 747,87	690 261,06
Podatek dochodowy	490 249,06	-1 274,00	34 421,00	523 396,06
Zysk (strata) netto do działalności	1 103 325,19	-485 291,32	-451 168,87	166 865,00

Segmety operacyjne za okres 01.01.2020- 31.03.2020 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	55 701 599,71	3 473 589,36	1 404 626,44	60 579 815,51
Przychody ze sprzedaży produktów	55 701 599,71	3 473 589,36	1 404 626,44	60 579 815,51
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	42 775 876,11	3 439 457,15	23 432,00	46 238 765,26
Koszt sprzedanych produktów	42 775 876,11	3 439 457,15	23 432,00	46 238 765,26
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 925 723,60	34 132,21	1 381 194,44	14 341 050,25
Koszty sprzedaży	350 311,52	15 609,21	0,00	365 920,73
Koszty ogólnego zarządu	1 357 315,45	76 120,85	1 064 994,94	2 498 431,24
Pozostałe przychody operacyjne	514 807,24	115 734,54	1 753,92	632 295,70
Pozostałe koszty operacyjne	289 992,71	178 790,90	372 608,46	841 392,07
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 442 911,16	-120 654,21	-54 655,04	11 267 601,91
Przychody finansowe	18 280 861,08	0,00	211 342,31	18 492 203,39
Koszty finansowe	2 136 178,22	8 512,65	0,00	2 144 690,87
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 587 594,02	-129 166,86	156 687,27	27 615 114,43
Podatek dochodowy	2 505 815,15	417 570,00	243 905,00	3 167 290,15
Zysk (strata) netto z działalności	25 081 778,87	-546 736,86	-87 217,73	24 447 824,28

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym Spółka i2 Development S.A. nie wypłaciła dywidendy. Spółka za 2020 rok osiągnęła stratę w wysokości 1.724.148,00 złotych.

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 366.526,67 złotych. Spółka i2 Development Sp. z o.o. osiąga przychody z tytułu wynajmu powyższego lokalu,
- i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. – lokale usługowe o wartości godziwej 17.875.522,00 złotych,
- i2 JV Sp. z o.o. – lokale usługowe o wartości godziwej 26.523.813,29 złotych.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 marca 2021 roku wynosiła 44.765.861,98 złotych.

17. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

W pierwszym kwartale 2021 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. Armii Krajowej 7 Sp. komandytowa. Wartość lokali w budowie objętych reklasyfikacją wynosiła 4.006.712,81 złotych, ich wartość godziwa na dzień bilansowy wynosiła 6.427.116,71 złotych.

W okresie sprawozdawczym zgodnie z postępowaniem realizowanych prac budowlanych wzrosła wartość godziwa lokali usługowych znajdujących się w trakcie budowy w spółce i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp. komandytowa do wartości 13.848.380,49 złotych.

Wycena nieruchomości prezentowanych na dzień 31 grudnia 2020 roku jako nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz nieruchomości zreklasyfikowanych do tej pozycji z zapasów w pierwszym kwartale 2021 roku płynęła na bieżący wynik finansowy Grupy i została ujęta w kwocie 4.566.737,78 złotych w pozycji Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 49.602.987,96 złotych.

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 31 marca 2021 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31 grudnia 2020 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 realizacji, a także w przygotowaniu, których uruchomienie nastąpi w najbliższych okresach. Dodatkowo założono pozyskanie nowych projektów, które zabezpieczą przepływy w latach 2022r. - 2024r. Wycień dokonano na podstawie prognoz na okres 2021r. – 2024r. Podstawę do planowanych przepływów pieniężnych stanowi wynik operacyjny w latach 2021r. - 2024r. oraz amortyzacja tego okresu, które zostały zdyskontowane. W okresie do 2024 roku założono realizację przedsięwzięć deweloperskich, w tym realizację zarówno

projektów mieszkaniowych jak i komercyjnych. Obliczona wartość potwierdza wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy

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 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
Wartość powstała przy nabyciu udziałów w:			
Concept Sp. z o.o w likwidacji	4 069,90	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05	50 558 112,05

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

Zbycia i nabycia udziałów w spółkach

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2021 roku nie miało miejsca zbycie udziałów w Spółkach wchodzących w skład Grupy poza grupę kapitałową.

20. Udziały w jednostkach współkontrolowanych

Na dzień 31 marca 2021 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku.

22. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych wynosi 9.480.823,54 złotych. Kwota 9.394.284,00 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 86.539,54 złotych przypada do spłaty w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy.

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Stan na 31 marca 2021 [w złotych]			Stan na 31 grudzień 2020 [w złotych]			Stan na 31 marca 2020 [w złotych]		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Finanse sp. z o.o.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	0,00	635 956,15	635 956,15	0,00	623 380,81	623 380,81	0,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz*	33 618,31	131 872,05	165 490,36	33 618,31	179 291,23	212 909,54	33 618,31	277 755,02	311 373,33
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o. *	52 921,23	0,00	52 921,23	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. Księcia Witolda sp.k.*	0,00	5 949 164,06	5 949 164,06	0,00	5 847 614,47	5 847 614,47	0,00	4 826 903,01	4 826 903,01
i2 Development S.A.	BBKW sp. z o.o. *	0,00	2 249 236,94	2 249 236,94	0,00	2 207 674,20	2 207 674,20			
i2 Development S.A.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	0,00	428 054,80	428 054,80	0,00	420 164,39	420 164,39	445 455,66	0,00	445 455,66
Razem		86 539,54	9 394 284,00	9 480 823,54	86 539,54	9 278 125,10	9 364 664,64	531 995,20	5 104 658,03	5 636 653,23

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

23. Świadczenia pracownicze

23.1. Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 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

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 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 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 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 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	228 952 587,36	217 068 092,67	272 324 498,07
Produkty gotowe:	22 144 805,26	38 906 598,72	51 327 229,67
Towary	2 096 612,00	2 096 612,00	3 019 212,10
Inne	0,00	0,00	0,00
Zapasy ogółem	253 194 004,62	258 071 303,39	326 670 939,84

Na dzień 31 marca 2021 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 umowę 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.

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 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.
- Zabezpieczeniem obligacji serii L stanowić będzie: hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 na II miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej, ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych obligacji serii L, a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez i2 Development S.A. weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez i2 Development S.A. w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

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

W okresie sprawozdawczym oraz w okresach porównawczych nie tworzono oraz nie wykorzystywano ani nie rozwiązywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
Należności z tytułu dostaw i usług w tym	9 625 489,50	6 406 236,64	8 431 421,28
<i>należności od jednostek powiązanych</i>	4 709 116,31	1 726 109,57	6 269 841,04
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	5 387 482,42	3 828 298,51	7 592 918,18
Pozostałe należności od osób trzecich	3 959 928,71	1 736 011,07	225 735,26
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	2 845 294,78	2 517 401,83	1 504 418,01
Należności ogółem (netto)	21 818 195,41	14 487 948,05	17 754 492,73
Odpis aktualizujący należności	857 294,61	857 294,61	1 388 438,59
Należności brutto	22 675 490,02	15 345 242,66	19 142 931,32

Zmiany odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	857 294,61	1 508 942,88	1 508 942,88
Zwiększenie	0,00	615 539,66	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	0,00	1 267 187,93	120 504,29
Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia	857 294,61	857 294,61	1 388 438,59

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 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
Aktywa	16 542 534,00	19 013 111,28	48 108 290,57
środki na rachunkach deweloperskich	16 542 534,00	19 013 111,28	48 108 290,57
Zobowiązania	42 367 581,36	41 875 897,64	68 236 024,32
otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	42 367 581,36	41 875 897,64	68 236 024,32

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 wpłacane 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 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	13 867 470,95	11 385 480,07	21 516 825,94
w tym na rachunkach VAT (split payment)	17 110,15	463 815,93	265 929,81
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00	
Razem	13 867 470,95	11 385 480,07	21 516 825,94
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym *	2 831 435,75	2 456 937,01	1 782 028,74

*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 31 marca 2021 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	0,00	102 330,44	102 330,44
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	84 330,44	84 330,44
Rozwiązanie	0,00	5 750,00	5 750,00
Na dzień 31 marca 2021 roku	0,00	12 250,00	12 250,00
Krótkoterminowe na dzień 31 marca 2021 roku	0,00	12 250,00	12 250,00
Długoterminowe na dzień 31 marca 2021 roku	0,00	0,00	0,00

Na dzień 31 grudnia 2019 utworzono rezerwę na składki ZUS (w związku z przeprowadzoną kontrolą) do dopłaty za lata poprzednie w wysokości 215.198,26 złotych.

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

Spółka oszacowała wartość rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne, ale ze względu na młoda kadrę wartość tej rezerw była nieistotna i dlatego spółka nie utworzyła żadnych rezerw z tego tytułu.

Stan na 31 grudnia 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	28 680,71	28 680,71
Wykorzystanie	0,00	141 548,53	141 548,53
Rozwiązanie	0,00	107 835,23	107 835,23
Na dzień 31 grudnia 2020 roku	0,00	102 330,44	102 330,44
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku	0,00	102 330,44	102 330,44
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku	0,00	0,00	0,00

Stan na 31 marca 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	3 310,62	3 310,62
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	100 835,23	100 835,23
Na dzień 31 marca 2020 roku	0,00	225 508,88	225 508,88
Krótkoterminowe na dzień 31 marca 2020 roku	0,00	225 508,88	225 508,88
Długoterminowe na dzień 31 marca 2020 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 odroczony.

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 552 634,00	6 617 945,00	6 078 818,00
Odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	1 986 485,00	1 571 172,00	1 722 499,00
Straty podatkowe	3 888 800,00	4 850 704,00	4 093 939,00
Niezapłacone faktury	5 298,00	1 733,00	0,00
Wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	5 716,00	31 450,00	3 622,00
Odpis na należności	162 886,00	162 886,00	258 758,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	503 449,00	0,00	0,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	8 692 842,02	8 259 496,96	7 388 978,15
Odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	5 342 172,00	4 899 454,00	4 287 222,00
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	14 712,00	314 131,00	59 680,00
Wycena projektów deweloperskich	3 118 294,02	2 668 234,96	2 373 524,15
Noty-obciążenia kary niezapłacone	217 664,00	199 360,00	337 901,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	178 317,00	330 651,00

34. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

34.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 marca 2021 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 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	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%	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.**	43,47%	43,47%	42,30%
pozostali akcjonariusze	13,22%	13,22%	14,40%
4. Wartość nominalna jednej akcji	1,00	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 31 marca 2021 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	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.**	4 216 163,00	4 216 163,00	1	43,47%	43,47%
pozostali akcjonariusze	1 283 200,00	1 283 200,00	1	13,22%	13,22%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

Stan na dzień 31 grudnia 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	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.**	4 216 163,00	4 216 163,00	1	43,47%	43,47%
pozostali akcjonariusze	1 283 200,00	1 283 200,00	1	13,22%	13,22%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

Stan na dzień 31 marca 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

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:

[w złotych]	01.01.2021-31.03.2021	01.01.2020-31.03.2020
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	166 865,00	24 447 824,28
Zysk / Strata na działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	166 865,00	24 447 824,28
Wpływ obligacji zamiennych na akcje	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	166 865,00	24 447 824,28
<i>Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>0,02</i>	<i>2,52</i>
<i>Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>0,02</i>	<i>2,52</i>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	9 700 000,00	9 700 000,00
Wpływ rozwodnienia		
Opcje na akcje	0,00	0,00
Prawdopodobna emisja akcji	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 notcie dotyczącej Kapitałów.

36. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Stan kredytu/pożyczki na 31.03.2021 [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2020 [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na 31.03.2020 [w złotych]		
		krótkoterm.	długoterm.	razem	krótkoterm.	długoterm.	razem	krótkoterm.	długoterm.	razem
i2 Development sp. z o.o. Armii Krajowej 7 sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 718 957,76	0,00	13 718 957,76
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 840 204,16	0,00	12 840 204,16
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	2 831 435,75	0,00	2 831 435,75	2 456 937,01	0,00	2 456 937,01	1 782 028,74	0,00	1 782 028,74
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	42 542 982,38	0,00	42 542 982,38	36 888 075,96	0,00	36 888 075,96	0,00	37 439 053,69	37 439 053,69
i2 JV sp. z o.o.	Śląski Bank Spółdzielczy Silesia	0,00	13 882 933,97	13 882 933,97	0,00	14 301 518,68	14 301 518,68	0,00	14 673 560,48	14 673 560,48
i2 Development sp. z o.o.	Środki z Polskiego Funduszu Rozwoju	82 025,72	199 205,28	281 231,00	82 025,72	199 205,28	281 231,00	0,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Środki z Polskiego Funduszu Rozwoju	88 138,74	264 416,26	352 555,00	88 138,74	264 416,26	352 555,00	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. *	0,00	13 749 461,77	13 749 461,77	0,00	13 487 674,21	13 487 674,21	0,00	13 208 428,80	13 208 428,80
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	M.A. Fundusze sp. z o.o. *	0,00	384 754,06	384 754,06	0,00	403 716,08	403 716,08	0,00	6 773 378,90	6 773 378,90
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Bierńkowice III sp.k. *	0,00	316 767,74	316 767,74	0,00	311 220,26	311 220,26	0,00	306 052,70	306 052,70
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited*	0,00	1 800 198,37	1 800 198,37	0,00	1 768 706,13	1 768 706,13	0,00	1 739 411,87	1 739 411,87
i2 Development S.A.	obligacje seria C	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 104 121,76	0,00	4 104 121,76
i2 Development S.A.	obligacje seria F	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 583 338,56	0,00	8 583 338,56
i2 Development S.A.	obligacje seria G	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 016 851,54	0,00	9 016 851,54
i2 Development S.A.	obligacje seria H	25 896 238,95	0,00	25 896 238,95	25 849 711,80	0,00	25 849 711,80	41 400,00	29 997 168,86	30 038 568,86
i2 Development S.A.	obligacje seria I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 049 642,45	0,00	15 049 642,45
i2 Development S.A.	obligacje seria J	8 513 351,60	0,00	8 513 351,60	17 017 375,65	0,00	17 017 375,65	78 000,00	20 000 706,95	20 078 706,95
i2 Development S.A.	obligacje seria K	80 500,00	9 998 205,53	10 078 705,53	90 800,00	9 990 952,70	10 081 752,70	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria L	34 622,27	17 941 782,41	17 976 404,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		80 069 295,41	58 537 725,39	138 607 020,80	82 473 064,88	40 727 409,60	123 200 474,48	65 214 544,97	124 137 762,25	189 352 307,22

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

37. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku oraz za okres porównawczy przedstawiały się następująco:

[w złotych]	01.01.2021-31.03.2021	01.01.2020-31.03.2020
Amortyzacja	23 282,68	57 880,17
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	5 653 687,61	15 433 648,87
Usługi obce	16 534 686,07	12 604 569,30
Podatki i opłaty	491 318,33	428 375,70
Koszty świadczeń pracowniczych	1 109 095,74	1 352 599,06
Pozostałe koszty rodzajowe	28 062,04	40 862,63
Koszty według rodzajów ogółem	23 840 132,47	29 917 935,73

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

Bilansowa zmiana stanu	4.877.298,77
Korekta o odsetki zapłacone ujęte w zapasach	350.797,95
Zmiana stanu zapasów ze skonsolidowanego rachunku przeplywów pieniężnych	5.228.096,72

W okresie sprawozdawczym w pozycji „inne korekty” na dzień 31 marca 2021 ujęto wartość lokali w koszcie wytworzenia prezentowanych do 2020 roku w zapasach reklasyfikowanych do inwestycji w nieruchomości w budowie w kwocie 5.149.420,77 złotych.

39. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31 marca 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 marca 2020 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 postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które pojedynczo lub łącznie prezentowałyby wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

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

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. Zdaniem Grupy na dzień 31 marca 2021 roku nie było konieczności tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Na dzień bilansowy nie utworzono rezerwy za ewentualne zobowiązanie podatkowe.

39.3. Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku.

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

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 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 31 marca 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 marca 2020 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej nodzie.

40.1. Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2021-31.03.2021	01.01.2020-31.03.2020
Black Bridge sp. z o.o.	2 000,00	2 060,00
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	6 564 659,42	5 929 305,59
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	6 500,00	5 600,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	2 000,00	4 400,00
M.A. Fundusze sp. z o.o.	2 400,00	2 400,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	44 629,63	31 874,46
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	4 000,00	12 160,00
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	2 000,00	2 000,00
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	4 000,00	4 000,00
Wre Projekt sp. z o.o. sp.k.	21 664,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.*	0,00	3 000,00
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	2 000,00	2 000,00
Stonewall sp. z o.o.	2 000,00	2 000,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	2 000,00	2 000,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji **	0,00	2 500,00
Wre Projekt sp. z o.o.	4 000,00	5 500,00
Makima Polska S.A.	2 000,00	3 000,00
Wre Development sp. z o.o.	2 000,00	2 000,00
BBKW sp. z o.o.	1 500,00	1 500,00
Razem	6 669 353,05	6 017 300,05

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020 roku

**spółka zlikwidowana 29 kwietnia 2020 roku

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

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
Black Bridge sp. z o.o.	1 845,00	615,00	0,00
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	4 661 264,51	1 619 593,40	6 184 373,01
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	11 935,80	73 114,83	1 476,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	2 829,00	1 599,00	984,00
M.A. Fundusze sp. z o.o.	2 952,00	984,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	5 535,00	9 908,34	27 213,32
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	3 690,00	1 230,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	1 845,00	615,00	0,00
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	3 690,00	1 230,00	47 499,71
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	1 845,00	1 230,00	1 845,00
Stonewall sp. z o.o.	1 845,00	615,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	1 845,00	615,00	0,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji *	0,00	2 460,00	1 845,00
Wre Projekt sp. z o.o.	3 690,00	1 230,00	0,00
Makima Polska S.A.	0,00	1 845,00	0,00
LMI sp. z o.o. **	0,00	1 845,00	1 845,00
Wre Development sp. z o.o.	2 460,00	615,00	1 230,00
River Apartments	0,00	6 150,00	0,00
BBKW sp. z o.o.	1 845,00	615,00	1 530,00
Razem	4 709 116,31	1 726 109,57	6 269 841,04

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020 roku

**spółka zlikwidowana 29 kwietnia 2020 roku

Należności od podmiotów powiązanych z tyt. kaucji i pozostałych rozrachunków

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	2 570 597,00	2 242 704,05	1 229 825,72
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	274 697,78	274 697,78	274 592,29
Razem	2 845 294,78	2 517 401,83	1 504 418,01

40.3. Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2021-31.03.2021	01.01.2020-31.03.2020
Black Bridge sp. z o.o.	227 975,49	101 329,99
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	1 500,00	1 500,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	68 764,22	45 483,33
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	248 533,05	251 847,91
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	600,00	600,00
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	300,00	300,00
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	8 636,91	11 479,80
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	0,00	22 026,70
Razem	556 309,67	434 567,73

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

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
Black Bridge sp. z o.o.	0,00	4 203,90	315,42
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	137 750,00	632 500,00	0,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	7 380,00	8 163,86	1 000 594,50
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	60 985,40	28 614,25	4 573,23
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	1 476,00	245 754,00	5 928,11
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	0,00	8 624,40	0,00
Razem	207 591,40	927 860,41	1 011 411,26

40.5. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

40.6. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 31 marca 2021 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

40.7. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

40.8. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie wystąpiły pożyczki udzielone członkom Zarządu.

40.9. 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 premie.

40.10. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

[w złotych]	01.01.2021-31.03.2021	01.01.2020-31.03.2020
Zarząd jednostki dominującej *	43 516,29	43 773,03
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych *	246 659,58	246 874,26
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	290 175,87	290 647,29

*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]	01.01.2021-31.03.2021	01.01.2020-31.03.2020
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	118 048,74	129 007,49
Razem	118 048,74	129 007,49

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 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 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 dniu 25 stycznia 2021 roku Spółka otrzymała od Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałę Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. numer 58/2021 z dnia 22 stycznia 2021 roku w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst:

- 17.000 sztuk obligacji na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 1.000 zł każda,
- 10.000 sztuk obligacji na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 1.000 zł każda.

W dniu 1 marca 2021 roku Spółka dokonała częściowego, przedterminowego wykupu 8.500 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 8.500.000 zł. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji. Spółka dokonała częściowego, przedterminowego wykupu obligacji poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną obligację należności głównej wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniu 16 marca 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 17.939 sztuk zabezpieczonych obligacji serii L, o łącznej wartości nominalnej 17.939.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 16 marca 2024 roku. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostaną wykorzystane na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27.

Emisje obligacji na dzień 31 marca 2021 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
H	2018-09-26	25.954.960,00	PLN	2021-09-26
J	2020-03-04	8.500.000,00	PLN	2021-08-31
K	2020-08-13	10.000.000,00	PLN	2023-08-11
L	2021-03-16	17.939.000,00	PLN	2024-03-16
RAZEM		62.393.960,00	PLN	

Wypełnienie obowiązku informacyjnego przez spółkę i2 Development S.A. z tytułu wyemitowanych obligacji serii L i M:

Zarząd spółki i2 Development S.A. oświadcza, iż na dzień 31 marca 2021 roku:

- zgodnie z warunkami emisji obligacji serii L i M, spółka i2 Development S.A. dochowała wszelkich zobowiązań zawartych w pkt. 8.2.03 warunków emisji obligacji,
- nie wystąpił przypadek naruszenia przedterminowego wykupu obligacji serii L i M.
- wartość Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto wyniósł 53%

Lp.	Pozycja	31 marca 2021r.
1.	Zadłużenie finansowe (zobowiązania finansowe o charakterze odsetkowym)	138 607 020,80
2.	Środki pieniężne i ekwiwalenty, w tym środki na rachunkach powierniczych	30 410 004,95
3.	Zadłużenie finansowe netto (1.-2.)	108 197 015,85
4.	Skonsolidowany Kapitał Własny	253 029 398,91
5.	Wartość firmy	50 558 112,05
6.	Skorygowane Skonsolidowane Kapitały Własne (4.-5.)	202 471 286,86
7.	Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto [%], (3./6.)	53%

- w okresie sprawozdawczych generalny wykonawca spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. posiadał podpisane umowy o generalne wykonawstwo:

Spółka	Inwestycja	Data podpisania umowy
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Ogrody Grabiszyńskie II	24 sierpnia 2020r.
i2 Development Sp. z o.o. Armii Krajowej 7 Sp. k.	Armii Krajowej 7	8 marca 2021r.
BBKW sp. z o.o. Ks. Witolda sp. k.	Księcia Witolda 46	28 grudnia 2017r.
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	Wielka 27	7 listopad 2016r.
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Dom z herbem	7 luty 2017r.
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Przy Przystani	27 luty 2017r.
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Przy Bulwarze	25 września 2017r.
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Przy Przystani II	9 października 2017r.
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Przy Bulwarze II	28 sierpnia 2017r.
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Willa Staromiejska	25 września 2017r.
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	PZT i Bastion	2 lipiec 2018r.
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	droga Wszystkich Świętych	2 kwietnia 2019r.

Zdarzenia dot. obligacji po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2021 roku:

W dniu 16 kwietnia 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 9.608 sztuk zabezpieczonych obligacji serii M, o łącznej wartości nominalnej 9.608.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 16 marca 2024 roku. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostaną wykorzystane na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27.

Emisje obligacji na dzień 14 maja 2021 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
H	2018-09-26	25.954.960,00	PLN	2021-09-26
J	2020-03-04	8.500.000,00	PLN	2021-08-31
K	2020-08-13	10.000.000,00	PLN	2023-08-11
L	2021-03-16	17.939.000,00	PLN	2024-03-16
M	2021-04-16	9.608.000,00	PLN	2024-03-16
RAZEM		72.047.000,00	PLN	

43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2021 roku wystąpiły następujące zdarzenia:

- Zdarzenia po dniu bilansowym, 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. Sytuacja związana z koronawirusem szerzej została opisana w nocie 5 pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania.

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 31 marca 2021 roku w Grupie obowiązywały poniższe umowy wsparcia, poręczenia i gwarancje korporacyjne:

- 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.
- W dniu 16 marca 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 17.939 sztuk zabezpieczonych obligacji serii L, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 17.939.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 16 marca 2024 roku. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostaną wykorzystane na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27.

Kredyty celowe, do których nastąpiło udzielenie wsparcia i poręczenia są zabezpieczone w pierwszej kolejności hipotekami.

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. 31 marca 2021 roku wynosi 2.831.435,75 zł.

Obligacje zabezpieczone wyemitowane przez spółki z Grupy i2 Development S.A.

Zabezpieczenia obligacyjne zostały opisane w notcie nr 42.

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 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 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 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku nie miały miejsca niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

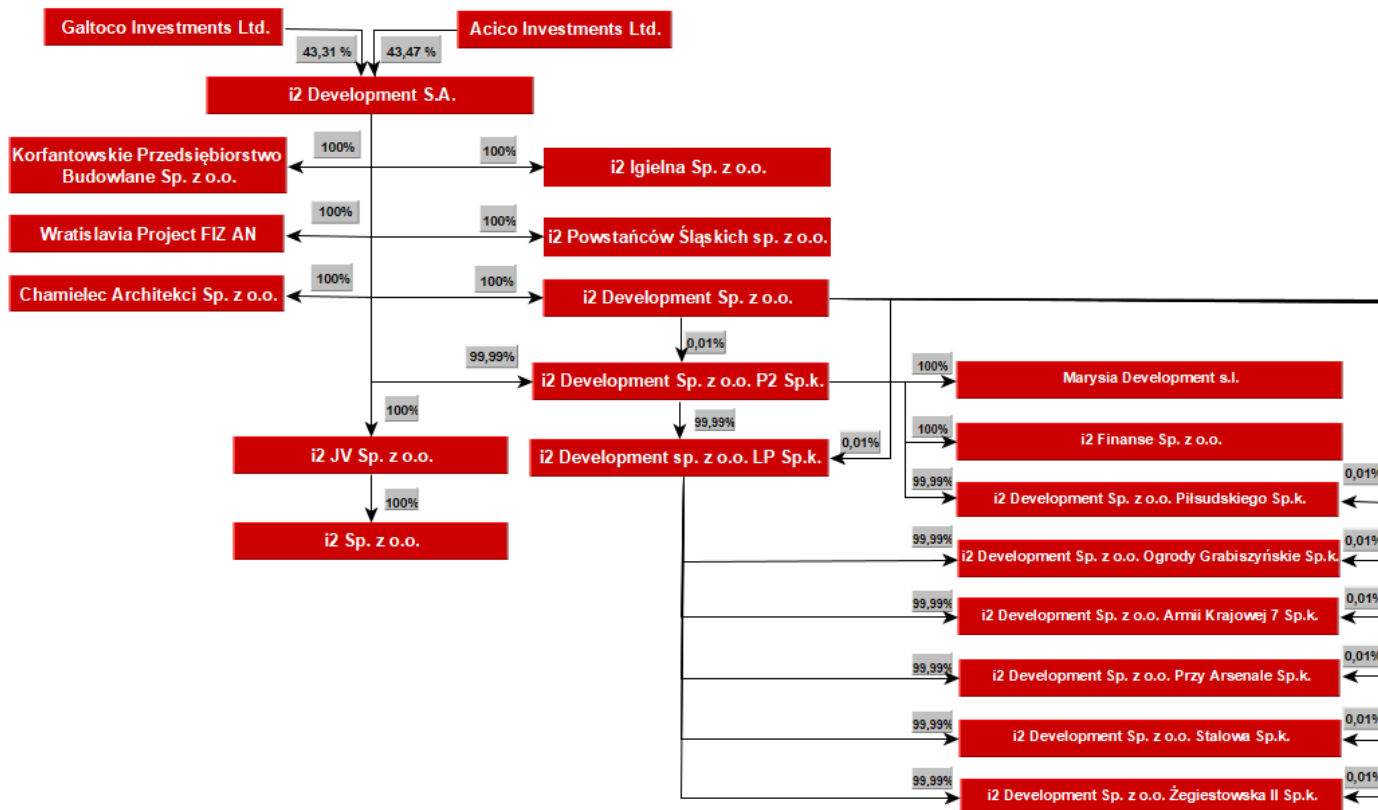
48. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (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 31 marca 2021 roku:



2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development

Podczas Zwyczajnych Zgromadzeń Wspólników niżej wymienionych spółek zostały podjęte uchwały o powołaniu Zarządów nowej kadencji w dotychczasowych składach:

- Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. – nowa 3-letnia kadencja rozpoczynająca się w dniu 7 kwietnia 2021 roku,
- i2 Igielna sp. z o.o. – nowa 3-letnia kadencja rozpoczynająca się od 15 czerwca 2021 roku,
- i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. – nowa 3-letnia kadencja rozpoczynająca się od 30 marca 2021 roku,
- i2 Finanse sp. z o.o. – nowa 1-letnia kadencja rozpoczynająca się 1 lipca 2021 roku.

W dniu 12 lutego 2021 roku spółka i2 Development S.A. dokonała sprzedaży 100% udziałów, jakie posiadała w spółce Stawowa 21 sp. z o.o.

W dniu 4 marca 2021 roku na podstawie umów przeniesienia ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej, w niżej wymienionych spółkach został zmieniony komplementariusz - z i2 sp. z o.o. na i2 Development sp. z o.o. Stosownie do tej zmiany, na podstawie uchwał wspólników z dnia 5 marca 2021 roku, uległy zmianie umowy spółek, w tym postanowienia dotyczące firmy spółek. Powyższe zmiany są skuteczne z dniem podjęcia uchwał wspólników. Zmiany dotyczyły spółek:

- i2 Sp. z o.o. Awicenny Sp. k. (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Armii Krajowej 7 sp.k.),

- i2 Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp. k (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp. k.),
- i2 Sp. z o.o. Stalowa Sp. k. (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.),
- i2 Sp. z o.o. Żegiestowska II Sp. k. (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.).

W dniu 5 marca 2021 roku została podjęta przez wspólników spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. uchwała w sprawie zakończenia działalności spółki bez przeprowadzania jej likwidacji. Skuteczność rozwiązania następuje z chwilą wykreślenia spółki z KRS.

W dniu 5 marca 2021 roku została podjęta przez wspólników spółki i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k. uchwała w sprawie zakończenia działalności spółki bez przeprowadzania jej likwidacji. Skuteczność rozwiązania następuje z chwilą wykreślenia spółki z KRS.

W dniu 16 marca 2021 roku została podjęta przez Zgromadzenie Wspólników uchwała o zmianie umowy spółki i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. w zakresie firmy spółki. Nowa firma to: Wielka 27 sp. z o.o. Powyższa zmiana skuteczna jest z chwilą wpisu w KRS.

W dniu 16 marca 2021 roku została podjęta przez wspólników spółki i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. uchwała w sprawie zakończenia działalności spółki bez przeprowadzenia jej likwidacji. Skuteczność rozwiązania następuje z chwilą wykreślenia spółki z KRS.

W dniu 23 marca 2021 roku na podstawie umowy przeniesienia ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej zmianie uległ komplementariusz spółki i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. - zmiana ze spółki i2 sp. z o.o. na i2 Development sp. z o.o. W dniu 24 marca 2021 roku na podstawie uchwały wspólników została zmieniona umowa spółki, w tym postanowienia dotyczące firmy spółki. Wobec powyższego zmianie uległa nazwa spółki na i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale Sp. k. Powyższa zmiana skuteczna jest z dniem podjęcia uchwały wspólników.

W dniu 24 marca 2021 roku uchwałą wspólników spółki i2 Development Sp. z o.o. Stalowa Sp.k. została podwyższona wartość wkładu wspólnika i2 Sp. z o.o. LP Sp.k. z 4.950,00 zł na kwotę 1.354.950,00 zł. Dopłata do kapitału w ww. wysokości została wpłacona przez ww. wspólnika.

W dniu 25 marca 2021 roku na podstawie umowy przeniesienia ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej zmianie uległ komplementariusz spółki i2 sp. z o.o. LP sp. k. - zmiana z i2 sp. z o.o. na i2 Development sp. z o.o. W tym też dniu na podstawie uchwały wspólników została zmieniona umowa spółki, w tym postanowienia dotyczące firmy spółki. Wobec powyższego zmianie uległa nazwa spółki na i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LP Sp. k. Powyższa zmiana skuteczna jest z dniem podjęcia uchwały wspólników.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

W dniu 8 kwietnia 2021 roku zostały podjęte przez wspólników spółek uchwały o przekształceniu ww. spółek komandytowych w spółki z o.o.:

- i2 Development Sp. z o.o. Stalowa Sp.k. – w spółkę Stalova sp. z o.o.,
- i2 Development Sp. z o.o. Armii Krajowej 7 Sp.k. – w spółkę Armii Krajowej 7 sp. z o.o.,
- i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp.k. – w spółkę Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o.,

Przekształcenie jest skuteczne z chwilą wpisu spółki z o.o. do KRS.

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

Poniższa tabela prezentuje stan akcjonariatu na dzień raportu kwartalnego tj. 31 marca 2021 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 14 maja 2021 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	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.**	4 216 163,00	4 216 163,00	1	43,47%	43,47%
pozostali akcjonariusze	1 283 200,00	1 283 200,00	1	13,22%	13,22%
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 31 grudnia 2020	Łączna liczba akcji na dzień 31 marca 2021	Łączna liczba akcji na dzień 14 maja 2021
Marcin Misztal – Prezes Zarządu <i>poprzez Acico Investments Limited</i>	4 216 163,00	4 216 163,00	4 216 163,00

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

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2020	Łączna liczba akcji na dzień 31 marca 2021	Łączna liczba akcji na dzień 14 maja 2021
Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej*	4 200 637,00	4 200 637,00	4 200 637,00
Radosław Kuczyński – Członek Rady Nadzorczej	11 601,00	11 601,00	11 601,00
Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	340,00	340,00	340,00

* 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]	31 marca 2021 roku	31 marca 2020 roku
Przychody ze sprzedaży	20 811 061,57	60 579 815,51
Zysk/strata z działalności operacyjnej	510 406,12	11 267 601,91
Zysk/strata brutto	690 261,06	27 615 114,43
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	166 865,00	24 447 824,28
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	166 865,00	24 447 824,28
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	166 865,00	24 447 824,28

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu:

Wyszczególnienie [w złotych]	31 marca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Aktywa razem	469 977 510,41	457 436 229,74
Aktywa trwałe	162 032 942,50	152 061 138,62
Aktywa obrotowe	307 944 567,91	305 375 091,12
Kapitał własny w tym:	253 029 398,91	252 862 872,04
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	253 029 398,91	252 862 872,04
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	216 948 111,50	204 573 357,70
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	72 088 371,71	53 899 407,19
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	30 597 737,45	30 736 456,90
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	27 939 987,94	9 990 952,70
- Inne zobowiązania długoterminowe	13 550 646,32	13 171 997,59
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	144 859 739,79	150 673 950,51
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19 568 443,50	24 191 858,54
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	45 544 582,59	39 515 177,43
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	34 524 712,83	42 957 887,46
- Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	42 367 581,36	41 875 897,64
- Inne zobowiązania krótkoterminowe	2 854 419,51	2 133 129,44

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku osiągnęła 20.811 tys. zł przychodu netto ze sprzedaży (w tym 20.687 tys. zł z działalności deweloperskiej i budowlanej), w analogicznym okresie w 2020 roku osiągnięto 59.175 tys. zł, głównym powodem osiągnięcia takiego poziomu przychodów jest harmonogram przekazania lokali. Grupa rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. W I kwartale 2021 roku na przychód netto złożyły się łącznie 37 przekazania na 4 inwestycjach. Pierwszy kwartał ostatecznie zamknął się zyskiem netto w kwocie 166 tys. zł.

Aktywa Grupy w omawianym okresie wzrosły, w odniesieniu do okresu porównywalnego. Wzrost wynika z kontynuacji realizacji projektów deweloperskich i komercyjnych, jak również wydzielenia i przeszacowania do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie: Ogrodów Grabiszyńskie etap II i części komercyjnej w projekcie Armii Krajowej 7. W obu projektach realizowane są projekty komercyjno-usługowe, które będą po zakończeniu budowy i uzyskaniu przez spółkę celową wynajmowane. Spółka będzie czerpała z nich stabilne przychody i generowały dla spółki stabilne wpływy z najmu. W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej oscyluje

wokół podobnego poziomu jak w roku poprzednim i osiągnął poziom na koniec 31 marca 2021 roku 253.029 tys. zł, na co złożył się zysk netto z bieżącego okresu. 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 oscylują wokół podobnego poziomu jaki był wykazywane przez spółki na koniec 2020 roku, osiągając poziom 42.367 tys. zł. W pozycji tej prezentowane są zaliczki klientów na lokale. Wpłaty te znajdują się tam do momentu przekazania lokalu klientowi. Utrzymujący się poziom wartości zaliczek związany jest z niskim poziomem przekazanych lokali nabywcom w okresie sprawozdawczym jak i podpisywanie umów i wpłaty na projektach nowo wprowadzonych do oferty Grupy m.in. Ogrody Grabiszyńskie II.

Zobowiązania krótkoterminowe bez uwzględnienia zobowiązań z tytułu otrzymanych zaliczek, zmniejszyły się w pierwszym kwartale 2021 roku o 6.305 tys. zł, osiągając poziom 102.492 tys. zł. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek finansujących przedsięwzięcia deweloperskie wzrosły o 6.029 tys. zł w odniesieniu do okresu na koniec 2020 roku, osiągając poziom 45.544 tys. zł, jednakże należy wspomnieć, iż spółka w miarę otrzymywanych zaliczek na projektach redukuje zadłużenie danego projektu.

Grupa 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 2021 roku

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w I kwartale 2021 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 2021 roku do 31 marca 2021 roku spółki zależne Emitenta nie otrzymywano pozwoleń administracyjnych na użytkowanie nieruchomości, kontynuowano wydawanie lokali na projektach zakończonych w okresach poprzednich.

Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 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 88 lokali, uwzględniając również rozwiązania umów. Odnosząc się do analogicznego okresu sprzedaży w I kwartale 2020r. (96 lokali), mimo panującej sytuacji epidemiologicznej utrzymuje się na zadowalającym poziomie. Oferta Grupy i2 Development na koniec 31 marca 2020 roku wynosiła 262 lokale. Liczba ta rozlokowana jest na 8 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.

W I kwartale 2021 roku Grupa zakończyła sprzedaż lokali na inwestycjach „Przy Arsenale”, „Awicenny etap I”, „Awicenny etap II”, „Awicenny etap III”, „Ogrody Grabiszyńskie”. Po podpisaniu ostatnich protokołów zdawczo-odbiorczych oraz aktów przenoszących własność Grupa rozliczy następujące inwestycje w roku 2020.

Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa posiadała następującą ofertę sprzedaży lokali:

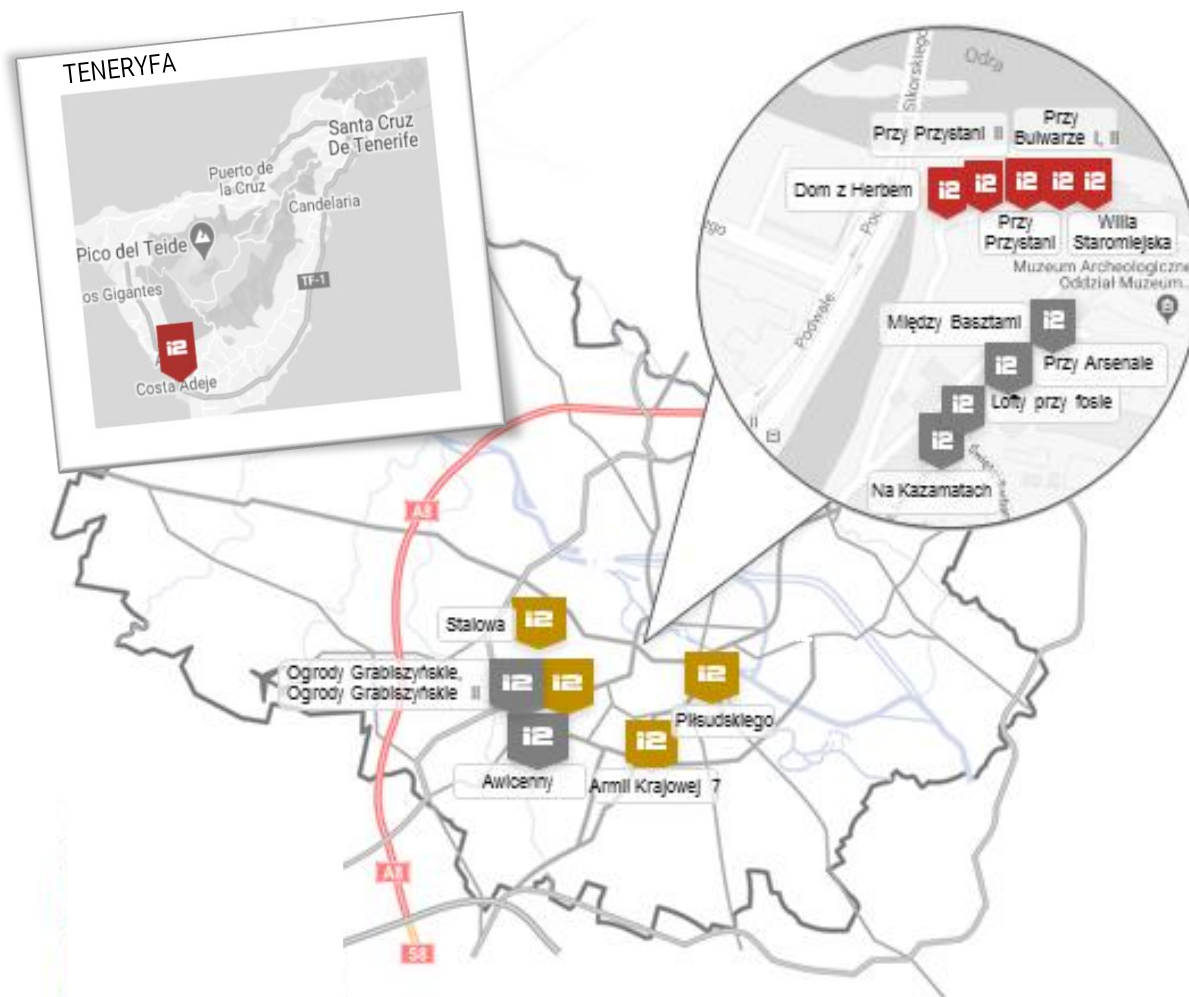
Inwestycja	Liczba lokali w inwestycji	Sprzedaż netto lokali w 1Q'2021r.	Lokale dostępne do sprzedaży	Zaawansowanie sprzedaży netto [%]**	Zaawansowanie inwestycji [%]
Dom z Herbem (B1)	32	2	2	87%	84%
Przy Przystani (B2)	70	9	12	50%	73%
Przy Bulwarze (B3)	76	0	5	93%	80%
Przy Przystani II (B3a)	8	0	0	100%	98%
Przy Bulwarze II (B4)	49	3	3	87%	72%
Willa Staromiejska (B5)	19	2	4	68%	99%
Przy Arsenale (B9)	128	3	0	100%	100%
Awicenny	268	7	0	100%	100%
Ogrody Grabiszyńskie	89	2	0	100%	100%
Ogrody Grabiszyńskie II***	180	21	159	9%	8%
Armii Krajowej 7 - etap I *	134*	39	73	47%	5%
The View	6	0	4	46%	47%
RAZEM		88	262		

*wykazana ilość wynika z nowej struktury lokali, do której spółka uzyskała w najbliższym czasie pozwolenie zamienne. W związku z uatrakcyjnieniem projektu Armii Krajowej 7 – etap II został on chwilowo wycofany z oferty sprzedaży. Zostanie wprowadzone do sprzedaży jak tylko zostanie uzgodniona nowa struktura. Wprowadzone zmiany mają na celu zwiększenie udziału lokali deweloperskich w całej strukturze projektu.

** Zaawansowanie sprzedaży netto [%]- liczone z uwzględnieniem umów deweloperskich, umów przedwstępnych, umów rezerwacyjnych pomniejszone o rozwiązania umów na dany dzień sprawozdawczy.

*** wykazano lokale dostępne do sprzedaży, wyłączono lokale przeznaczone do najmu.

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



W I kwartale 2021 roku wprowadzono do oferty projekt „Ogrody Grabiszyńskie II”

Projekt charakteryzuje się jasnymi i funkcjonalnymi mieszkaniami oraz mikroapartamentami o zróżnicowanych metrażach, które pozwolą na dostosowanie ich do indywidualnych potrzeb każdego Klienta. Innowacyjne szklane balkony zapewnią nie tylko komfort użytkowania, ale także ochronę fasady i minimalizację kosztów konserwacji. Przemysłana, stonowana i jednolita kolorystyka budynku nadaje mu nowoczesności i minimalistycznej elegancji. W inwestycji powstanie 110 lokali mieszkalnych, 51 mikroapartamentów i 19 lokali usługowych w parterze budynku. Ponadto w ramach budynku powstanie biurowiec z usługami w parterze, który będzie przeznaczony do najmu powierzchnia najmu ok 5,1 tys. mkw. Budynek powstanie w sąsiedztwie zrealizowanego przez Inwestora, oddanego do użytkowania w sierpniu 2020 r., budynku mieszkalno-usługowego „Ogrody Grabiszyńskie”, w którym zrealizowano 89 lokali.



Podsumowanie dotyczące lokali przekazywanych nabywcom

W pierwszym kwartale 2021 roku Grupa sukcesywnie przekazywała kolejne lokale nabywcom na kończących się inwestycjach. W okresie objętym niniejszym raportem doszło do przekazania 37 lokali na 4 inwestycjach. W okresie porównywalnym, tj. w pierwszym kwartale 2020 roku, Grupa przekazała 164 lokale.

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 pierwszym kwartale 2021 roku lokali:

Inwestycja	Ilość lokali	Przekazano w 1Q'2021 roku	Przekazano narastająco	Przekazano narastająco [%]
Soft Lofty	301	1	301	100%
Bulwar Staromiejski B7	6	0	4	66%
Bulwar Staromiejski B9	128	14	99	77%
Bulwar Staromiejski B10	72	0	63	87%
Bulwar Staromiejski B11	63	0	52	82%
Awicenny	268	17	252	94%
Przy Ptasiej	72	0	71	98%
Śrutowa 10	27	0	26	96%
Ogrody Grabiszyńskie	89	5	89	100%
RAZEM	1 082	37	957	

Ponadto, w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development zawarły łącznie 77 umów przenoszących własność lokali na 4 inwestycjach. W porównywalnym okresie, tj. w pierwszym kwartale 2020 roku, Grupa zawarła ich 91. W roku 2021 zanotowano spadek ilości podpisanych umów względem okresu porównywalnego, wynikające z harmonogramu realizowanych przedsięwzięć. Poniżej zaprezentowano tabelę z ilością podpisanych w I kwartale 2021 roku aktów przenoszących własność lokali:

Inwestycja	Ilość lokali	Podpisane w 1Q'2021 roku	Podpisane narastająco	Podpisane narastająco [%]
Soft Lofty	301	1	301	100%
Bulwar Staromiejski B9	128	23	93	73%
Bulwar Staromiejski B10	72	0	63	87%
Bulwar Staromiejski B11	63	0	51	80%
Awicenny	268	21	246	83%
Przy Ptasiej	72	0	71	98%
Śrutowa 10	27	0	26	96%
Ogrody Grabiszyńskie	89	32	84	58%
RAZEM	1 020	77	935	

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

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 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 4.2 niniejszego sprawozdania, natomiast zdarzenia dotyczące kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 4.3. pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania. Pozostałe zaprezentowano poniżej.

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 31 marca 2021 roku wynosi: 59.891,14 tys. zł, w tym:

- kredyty długoterminowe: 14.346,55 tys. zł,
- kredyty krótkoterminowe: 45.544,59 tys. zł.

Pożyczki

Na dzień 31 marca 2021 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek w Grupie wynosiło: 16.251,18 tys. złotych, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 16.251,18 złotych,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 złotych.

Łączne saldo pożyczek udzielonych wraz z odsetkami poza Grupę na dzień 31 marca 2021 roku wynosiło 9.480.82 tys. złotych w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 9.394,82 tys. złotych,
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 86 tys. złotych.

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

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. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od i2 Development S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ. Nie zmienia to jednak faktu, że na dzień sporządzenia niniejszego raportu, według najlepszej wiedzy Zarządu i2 Development S.A., powyższe nie wpływa istotnie na bieżącą działalność Spółki.

Na podstawie wstępnych analiz, Zarząd i2 Development S.A. dokonał oceny możliwych przyszłych skutków epidemii, w szczególności 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).

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.

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

Informacje dotyczące poręczeń i gwarancji zostały opisane w notcie 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 I kwartał 2021 roku, a prognozami wyników za dany okres

Jednostka dominująca nie publikowała prognoz finansowych dotyczących wyników Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2021.

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 4.2 niniejszego sprawozdania, natomiast zdarzenia dotyczące kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 4.3. pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania.

Zdarzenia po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2021 roku:

Zdarzenia po dniu bilansowym, dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 4.2 niniejszego sprawozdania, natomiast zdarzenia dotyczące kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 4.3. pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania. Sytuacja związana z koronawirusem szerzej została opisana w nocie 5 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 osiągnięte przez Grupę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy. Działalność Grupy jest uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości. Koniunktura ta jest natomiast powiązana z sytuacją na rynku finansowym, a w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych. Ewentualny wzrost inflacji i stóp procentowych może zdecydowanie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy,
- dostępność gruntów pod nowe projekty - źródłem przyszłych przychodów (głównych) Grupy jest jej zdolność skutecznego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach (bądź pozyskiwanie ich na bardziej oddalone w terminie przedsięwzięcia deweloperskie), po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim. Zarząd jednostki dominującej kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod przyszłe inwestycje, dzięki czemu Grupa posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność, co najmniej na najbliższe dwa lata,
- dostępność kredytów hipotecznych – w związku ze zmianą Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, od 2015 roku obowiązkowy był wkład własny na poziomie 10% wartości nieruchomości, zaś od 2016 roku wymagany wkład własny wzrósł do 15%. Natomiast w 2017 roku obowiązkowy wkład własny osiągnie docelowy poziom 20%. 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 5 pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania.

III. Jednostkowa informacja finansowa

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

[w złotych]	01.01.2021-31.03.2021	01.01.2020-31.03.2020
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	623 950,37	7 548 959,27
- od jednostek powiązanych	575 169,89	7 529 666,39
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	575 169,89	930 132,27
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	48 780,48	6 618 827,00
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	39 104,02	4 318 663,51
- jednostkom powiązanym	0,00	4 318 663,51
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	39 104,02	4 318 663,51
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	584 846,35	3 230 295,76
IV. Koszty sprzedaży	0,00	0,00
V. Koszty ogólnego zarządu	1 488 279,92	1 006 292,13
VI. Zysk/strata ze sprzedaży	-903 433,57	2 224 003,63
VII. Pozostałe przychody operacyjne	459 678,26	151 492,88
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Dotacje	0,00	0,00
3. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
4. Inne przychody operacyjne	459 678,26	151 492,88
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	204 985,29	381 743,17
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
3. Inne koszty operacyjne	204 985,29	381 743,17
IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-648 740,60	1 993 753,34
X. Przychody finansowe	11 393 922,69	8 467 053,17
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	10 000 000,00	0,00
a) od jednostek powiązanych	10 000 000,00	0,00
b) od jednostek pozostałych w tym:	0,00	0,00
-w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
2. Odsetki, w tym:	1 236 468,39	2 369 745,68
- od jednostek powiązanych	1 085 386,75	2 289 907,03
3. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
4. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	5 969 892,43
5. Inne	157 454,30	127 415,06
XI. Koszty finansowe	9 055 455,99	12 133 446,84
1. Odsetki, w tym:	8 435 610,12	9 867 953,20
- dla jednostek powiązanych	7 509 113,26	7 853 239,93
2. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	4 999,00	0,00
3. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne	614 846,87	2 265 493,64
XII. Zysk (strata) brutto	1 689 726,10	-1 672 640,33
XIII. Podatek dochodowy	289 454,00	3 014 348,00
a) część bieżąca	0,00	170 406,00
b) część odroczone	289 454,00	2 843 942,00
XIV. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
XV. Zysk (strata) netto	1 400 272,10	-4 686 988,33

	01.01.2021-31.03.2021	01.01.2020-31.03.2020
Zysk (strata) netto (zannualizowany)	1 400 272,10	-4 686 988,33
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 700 000,00	9 700 000,00
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,14	-0,48
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 700 000,00	9 700 000,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,14	-0,48

Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.

Aktywa

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
I. Aktywa trwałe	732 115 176,80	726 284 826,00	678 068 762,32
1. Wartości niematerialne i prawne w tym:	0,00	0,00	0,00
- Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Rzeczowe aktywa trwałe	473 248,62	477 911,10	814 238,61
3. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
3.1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
3.2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
4. Inwestycje długoterminowe	726 687 330,75	721 041 941,42	672 310 963,86
4.1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
4.2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe	726 687 330,75	721 041 941,42	672 310 963,86
a) w jednostkach powiązanych	718 056 584,76	712 566 488,36	667 484 060,85
- udziały lub akcje w jednostkach zależnych wyceniane metoda praw własności	280 806 194,94	280 811 194,94	280 815 114,94
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych wyceniane metoda praw własności	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje w innych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	8 630 745,99	8 475 453,06	4 826 903,01
4.4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
5 Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 954 597,43	4 764 973,48	4 943 559,85
5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 527 841,00	4 573 029,00	4 688 366,00
5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	426 756,43	191 944,48	255 193,85
II. Aktywa obrotowe	25 715 924,00	21 549 299,33	114 596 741,46
1. Zapasy	11 693 473,62	10 043 752,00	11 357 232,00
2. Należności krótkoterminowe	3 847 514,52	3 349 977,49	2 415 762,99
2.1. Od jednostek powiązanych	184 126,51	486 425,92	2 346 968,38
2.2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
2.3. Od pozostałych jednostek	3 663 388,01	2 863 551,57	68 794,61
3. Inwestycje krótkoterminowe	9 534 045,75	7 577 961,73	99 247 912,23
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 534 045,75	7 577 961,73	99 247 912,23
a) w jednostkach powiązanych	8 800 756,80	7 146 459,85	91 546 866,06
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	445 455,66

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	733 288,95	431 501,88	7 255 590,51
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	640 890,11	577 608,11	1 575 834,24
III. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
IV. Akcje (udziały) własne	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem	757 831 100,80	747 834 125,33	792 665 503,78

Pasywa

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
I. Kapitał własny	271 308 251,84	269 907 979,74	266 945 139,41
1. Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Kapitał zapasowy	86 994 911,77	86 994 911,77	81 379 038,95
3. Kapitał z aktualizacji wyceny	943 000,00	943 000,00	943 000,00
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97
5. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	-1 724 148,00	0,00	5 615 872,82
5. Zysk/ (strata) netto	1 400 272,10	-1 724 148,00	-4 686 988,33
7. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	486 522 848,96	477 926 145,59	525 720 364,37
1. Rezerwy na zobowiązania	4 164 622,00	4 004 686,44	3 389 275,88
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 164 622,00	3 920 356,00	3 170 767,00
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowa	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
1.3. Pozostałe rezerwy	0,00	84 330,44	218 508,88
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	84 330,44	218 508,88
2. Zobowiązania długoterminowe	414 257 377,88	401 943 618,71	397 747 916,77
2.1. Wobec jednostek powiązanych	384 171 395,12	389 846 604,93	345 685 244,74
2.2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
2.3. Wobec pozostałych jednostek	30 085 982,76	12 097 013,78	52 062 672,03
3. Zobowiązania krótkoterminowe	68 100 849,08	71 977 840,44	124 583 171,72
3.1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	29 785 583,66	24 115 280,96	73 310 052,36
3.2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00
3.3. Wobec pozostałych jednostek	38 315 265,42	47 862 559,48	51 273 119,36
3.4. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
4. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
4.1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Pasywa razem	757 831 100,80	747 834 125,33	792 665 503,78

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
Wartość księgową	271 308 251,84	269 907 979,74	266 945 139,41
Liczba akcji	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	27,97	27,83	27,52
Rozwodniona liczba akcji	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	27,97	27,83	27,52

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

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto	1 400 272,10	-1 724 148,00	-4 686 988,33
II. Korekty razem	-6 285 577,03	8 599 391,54	20 534 510,08
1. Amortyzacja	4 662,48	85 698,44	38 280,99
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-114 540,65	-264 466,96	-106 430,25
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-2 855 872,40	20 236 991,02	8 767 878,39
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	4 999,00	-27 521 660,86	-5 969 892,43
5. Zmiana stanu rezerw	159 935,56	1 864 656,18	1 249 245,62
6. Zmiana stanu zapasów	-1 649 721,62	12 479 470,00	11 165 990,00
7. Zmiana stanu należności	-497 536,03	-956 219,26	-22 044,76
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 084 597,42	-6 122 791,29	3 428 058,85
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-252 905,95	3 160 236,17	1 983 423,67
10. Inne korekty	0,00	5 637 478,10	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-4 885 304,93	6 875 243,54	15 847 521,75
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	16 753 770,76	100 742 118,59	12 562 328,98
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:	16 753 770,76	100 742 118,59	12 562 328,98
a) w jednostkach powiązanych	16 753 770,76	100 742 118,59	12 562 328,98
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek	16 599 374,29	99 995 899,33	12 276 100,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- odsetki	154 396,47	746 219,26	286 228,98
- 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	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	-22 707 448,00	-51 313 663,92	-20 052 992,42
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:	-22 707 448,00	-51 313 663,92	-20 052 992,42
a) w jednostkach powiązanych	-22 707 448,00	-50 313 663,92	-20 052 992,42
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	-1 000 000,00
- udzielone pożyczki	-22 707 448,00	-50 313 663,92	-19 052 992,42
b) w pozostałych jednostkach	0,00	-1 000 000,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- zwrot zaliczek	0,00	-1 000 000,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-5 953 677,24	49 428 454,67	-7 490 663,44
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	21 143 229,24	60 216 157,40	45 835 457,40
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	3 204 229,24	48 254 350,00	40 861 350,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	17 939 000,00	11 961 807,40	4 974 107,40
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-10 002 460,00	-117 119 446,00	-47 967 857,47
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	-640 000,00	-27 651 938,81	-4 827 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-8 500 000,00	-58 557 240,00	-17 898 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	-105 273,02	-52 455,49
8. Odsetki	-862 460,00	-30 804 994,17	-25 190 401,98
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	11 140 769,24	-56 903 288,60	-2 132 400,07
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	301 787,07	-599 590,39	6 224 458,24
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	301 787,07	-599 590,39	6 224 458,24
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	431 501,88	1 031 092,27	1 031 092,27
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	733 288,95	431 501,88	7 255 550,51
- 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 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	269 907 979,74	271 632 127,74	271 632 127,74
- zmiany zasad rachunkowości			
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	269 907 979,74	271 632 127,74	271 632 127,74
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	86 994 911,77	81 379 038,95	81 379 038,95
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	5 615 872,82	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	5 615 872,82	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)	0,00	5 615 872,82	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	86 994 911,77	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	173 994 215,97	178 011 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	-4 016 784,03
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	-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	0,00	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	0,00	5 615 872,82	5 615 872,82

[w złotych]	Stan na 31 marca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	5 615 872,82	0,00
- pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
- przekazanie zysku na kap.zapasy	0,00	5 615 872,82	0,00
- wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	5 615 872,82
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
- 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	-1 724 148,00	0,00	0,00
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 z kapitału rezerwowego	0,00	0,00	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-1 724 148,00	0,00	0,00
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-1 724 148,00	0,00	5 615 872,82
8. Wynik netto	1 400 272,10	-1 724 148,00	-4 686 988,33
a) zysk netto	1 400 272,10	0,00	0,00
b) strata netto	0,00	-1 724 148,00	-4 686 988,33
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	271 308 251,84	269 907 979,74	266 945 139,41
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. 2021.217, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych wymaganych w prospekcie dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości z dnia 5 października 2020 roku

W lutym 2021 Wratlavia Project FIZ AN, którego właścicielem jest Spółka, zgłosił do KNF wycenę Funduszu, co do której Zarząd Funduszu planuje złożenie korekty. W związku z zaistniałą sytuacją w sprawozdaniu finansowym Spółki ujęto wartość Funduszu według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku. Odstąpiono od skorygowania wartości certyfikatów Funduszu w niniejszym sprawozdaniu, aktualna wycena zgodna z korektą i stanem bieżącym zostanie ujęta w sprawozdaniu Spółki na dzień 30 czerwca 2021 roku.

W okresie sprawozdawczym w Spółce i2 Development S.A. nie nastąpiły inne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

Wrocław, 14 maja 2021 roku

Marcin Misztal – Prezes Zarządu