

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

i2DEVELOPMENT

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

za I kwartał 2020 roku

Wrocław, 15 maja 2020 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	8
Skrócony skonsolidowany bilans	9
Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	10
Skrócone 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	17
5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	21
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	21
6.1. Profesjonalny osąd	21
6.2. Niepewność szacunków	23
7. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	25
7.1. Oświadczenie o zgodności	26
7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	26
8. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości	27
9. Zmiany obowiązujących standardów i interpretacji, które mają zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2020 lub później. Zasady rachunkowości, zmiany obowiązujących standardów i interpretacji.....	28
10. Korekty błędów poprzednich okresów	29
11. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie	29
12. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	30
13. Istotne zasady (polityki) rachunkowości	30
13.1. Zasady konsolidacji.....	30
13.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	31
14. Informacje dotyczące segmentów działalności	32
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 (zapasowe, rezerwowe).....	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	48
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.....	49
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. Sprzedaż, zakupy, należności, zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych podlegających konsolidacji.....	51
40.6. Rezerwy na transakcje z podmiotami powiązanymi niepodlegającymi konsolidacji.....	52
40.7. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	52
40.8. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona	52
40.9. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	52
40.10. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu.....	52
40.11. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	52
40.12. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	53
41. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.	53
42. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	54
43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	56
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	57
45. Informacja o zmianie sposobu ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.....	58
46. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	58

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	58
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)	58
II. Pozostałe informacje dodatkowe	59
1. Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i2 Development S.A.	59
2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development	60
3. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i2 Development	60
4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.	61
4.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w I kwartale 2020 roku	63
4.2. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	67
4.3. Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek	67
5. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development	69
6. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek oraz udzielonych gwarancjach	69
7. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe ..	70
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	70
9. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za I kwartał 2020 roku, a prognozami wyników za dany okres	70
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	70
11. Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału	71
III. Jednostkowa informacja finansowa	72
Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat i2 Development S.A.	72
Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.	73
Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych spółki i2 Development S.A.	77
Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych spółki i2 Development S.A.	79
Informacja dodatkowa do jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development S.A.	81

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

[w złotych]	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	60 579 815,51	7 040 766,92
Przychody netto ze sprzedaży produktów	60 579 815,51	7 040 766,92
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	46 238 765,26	6 815 923,41
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	46 238 765,26	6 815 923,41
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	14 341 050,25	224 843,51
Koszty sprzedaży	365 920,73	311 634,05
Koszty ogólnego zarządu	2 498 431,24	2 362 681,30
Zysk/ (strata) ze sprzedaży	11 476 698,28	-2 449 471,84
Pozostałe przychody operacyjne	632 295,70	165 719,79
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	115 887,19	0,00
Inne przychody operacyjne	516 408,51	165 719,79
Pozostałe koszty operacyjne	841 392,07	396 668,39
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	74 074,36
Inne koszty operacyjne	841 392,07	322 594,03
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	11 267 601,91	-2 680 420,44
Przychody finansowe	18 492 203,39	120 637,44
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
Odsetki	211 342,31	119 504,26
Zysk ze zbycia inwestycji	16 652 064,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	1 133,18
Inne	1 628 797,08	0,00
Koszty finansowe	2 144 690,87	270 925,78
Odsetki	12 889,18	5 705,71
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	2 131 801,69	265 220,07
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej	27 615 114,43	-2 830 708,78
Zysk/ (strata) brutto	27 615 114,43	-2 830 708,78
Podatek dochodowy	3 167 290,15	1 015 890,00
Zysk/ (strata) netto	24 447 824,28	-3 846 598,78
Zysk netto przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	24 447 824,28	-3 846 598,78
Udziały niekontrolujące	0,00	0,00
Zysk netto za okres sprawozdawczy	24 447 824,28	-3 846 598,78

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

[w złotych]	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019
Zysk (strata) netto za okres	24 447 824,28	-3 846 598,78
Inne całkowite dochody	0,00	0,00
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	-43 077,51	9 659,50
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	24 404 746,77	-3 836 939,28
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	24 404 746,77	-3 836 939,28
Akcjonariuszom niesprawnym kontroli	0,00	0,00

Skrócony skonsolidowany bilans

[w złotych]	Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe	137 093 954,72	138 122 598,67	64 462 668,85
Rzeczowe aktywa trwałe	1 063 973,30	1 120 495,03	1 646 720,53
Nieruchomości inwestycyjne	26 805 015,67	26 805 015,69	366 526,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	47 203 012,76	47 203 012,76	0,00
Wartości niematerialne	3 149,70	4 330,86	11 730,34
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	5 104 658,13	4 365 803,32	5 352 281,97
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	277 215,11	338 139,96	275 512,27
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 078 818,00	7 727 689,00	6 251 785,00
Aktywa obrotowe	417 071 274,91	419 276 114,05	524 494 900,54
Zapasy	326 670 939,84	342 138 641,70	411 003 908,52
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17 754 492,73	23 785 611,21	64 429 343,61
Rozliczenia międzyokresowe w tym	2 488 730,63	6 384 862,62	3 585 149,52
<i>Wycena kontraktów budowlanych</i>	<i>439,40</i>	<i>2 698 749,64</i>	<i>41 619,42</i>
Aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00	
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	48 108 290,57	43 796 108,58	41 624 663,13
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	531 995,20	88 868,52	350 256,95
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 516 825,94	3 082 021,42	3 501 578,81
Aktywa trwałe zaklasyfikowane, jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	554 165 229,63	557 398 712,72	588 957 569,39

Skrócony skonsolidowany bilans

[w złotych]	Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	248 950 630,90	241 497 948,13	244 736 646,45
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	122 875 024,41	137 910 488,34	101 671 709,60
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	178 011 000,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	-81 723 118,99	-74 229 544,58	-40 789 495,53
Wynik okresu bieżącego	24 447 824,28	-4 176 974,34	-3 846 598,78
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-43 314,77	-237,26	-9 968,84
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-300 000,00	-1 700 000,00	0,00
Udziały niekontrolujące	0,00	0,00	0,00
Kapitał własny ogółem	248 950 630,90	241 497 948,13	244 736 646,45
Zobowiązania długoterminowe	136 229 588,95	117 026 990,48	146 208 428,18
Oprocentowane kredyty i pożyczki	74 139 886,44	52 078 589,21	80 817 887,48
Rezerwy	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	49 997 875,81	53 993 273,80	54 047 131,22
Pozostałe zobowiązania	4 702 848,55	4 742 431,47	4 996 359,48
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 388 978,15	6 212 696,00	6 347 050,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	168 985 009,78	198 873 774,11	198 012 494,76
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	68 236 024,32	76 340 051,78	92 618 659,23
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:	100 748 985,46	122 533 722,33	105 393 835,53
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34 932 085,85	29 013 976,15	30 359 893,58
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	36 873 354,31	45 878 503,99	71 060 412,97
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	28 341 190,66	44 714 504,49	3 093 093,74
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	346 193,00	75 005,00	135 461,00
Rozliczenia międzyokresowe w tym	30 652,76	2 528 699,21	723 654,24
Wycena kontraktów budowlanych	30 652,76	2 528 699,21	723 654,24
Rezerwy	225 508,88	323 033,49	21 320,00
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi, jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem	305 214 598,73	315 900 764,59	344 220 922,94
SUMA PASYWÓW	554 165 229,63	557 398 712,72	588 957 569,39

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

[w złotych]	Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	24 447 824,28	-3 846 598,78
Podatek dochodowy, w tym:	3 167 290,15	1 015 890,00
Podatek dochodowy bieżący	342 137,00	138 492,00
Podatek dochodowy odroczone	2 825 153,15	877 398,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 615 114,43	-2 830 708,78
Korekty:	2 548 516,77	2 343 045,09
Amortyzacja	57 880,17	105 812,95
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	108 952,84	-1 068,43
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	125 407,68	-83 844,48
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-16 652 064,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów	0,00	2 387,40
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	6 031 118,48	465 779,62
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-4 831 665,37	31 221 600,12
Zmiana stanu rezerw	-97 524,61	-3 057 605,00
Zmiana stanu zapasów	16 118 235,28	-20 530 914,14
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	6 455 103,29	4 300 461,30
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	-4 312 181,99	-9 865 127,25
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-454 745,00	-214 437,00
Inne korekty	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 163 631,20	-487 663,69
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	2 328,98	802 327,67
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	0,00	771 843,90
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	2 328,98	30 483,77
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-1 100 000,00	-996 600,00
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	-1 100 000,00	-996 600,00
Splata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 097 671,02	-194 272,33

[w złotych]	Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	37 370 734,78	18 283 049,73
Wpływy z emisji akcji	0,00	0,00
Wpływy z otrzymanych kredytów, pożyczek	32 396 627,38	18 283 049,73
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	4 974 107,40	0,00
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-48 001 890,44	-29 850 885,82
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-26 720 691,49	-26 340 485,39
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-17 898 000,00	0,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-3 008 555,78	-3 408 990,66
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-300 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-74 643,17	-101 409,77
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-10 631 155,66	-11 567 836,09
Przepływy pieniężne razem	18 434 804,52	-12 249 772,11
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	18 434 804,52	-12 249 772,11
Środki pieniężne na początek okresu	3 082 021,42	15 663 230,75
Środki pieniężne na koniec okresu	21 516 825,94	3 413 458,64

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowany 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
Calkowite 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

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

[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	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2019 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 176 974,34	0,00	-4 176 974,34	0,00	-4 176 974,34
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 659,50	9 659,50	0,00	9 659,50
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 176 974,34	9 659,50	-4 167 314,84	0,00	-4 167 314,84
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	37 456 833,08	0,00	-4 016 784,03	-33 440 049,05	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących										
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne - wypłata na poczet zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 700 000,00	-1 700 000,00
Inne - likwidacja spółki Zodiak III	0,00	0,00	-1 218 054,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 218 054,34	0,00	-1 218 054,34
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	9 700 000,00	0,00	137 910 488,34	0,00	173 994 215,97	-78 406 518,92	-237,26	243 197 948,13	-1 700 000,00	241 497 948,13

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 2020 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w przypadku danych bilansowych).

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

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

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

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

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

2. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 marca 2020 roku. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2020. 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 2020 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 marca 2020 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development Spółka Akcyjna oraz z następujących jednostek zależnych:

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

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku

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

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

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

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 zawieszeni 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 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał bezwzględna 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 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

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

Zasady działania Rady Nadzorczej:

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

Do uprawnień Rady Nadzorczej należy:

- nadzór nad działalnością Spółki,
- wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych,
- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego oraz składanie Walnemu zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z tej oceny,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, zawieszanie członków Zarządu w czynnościach,
- uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- przyjmowanie jednolitego tekstu statutu spółki,
- rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu,
- wyrażanie zgody Zarządowi na zawarcie transakcji o wartości przekraczającej 10 mln euro w przypadku nabywania i zbywania nieruchomości, użytkownika 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 powiązanym 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 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

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

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

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

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

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta;
- nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym;
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy jednostki dominującej

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

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

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

Walne Zgromadzenia może odbywać się w siedzibie Spółki (Wrocław) lub w Warszawie. Walne Zgromadzenia są zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po zakończeniu roku obrotowego 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 obniżenia kapitału zakładowego,
- wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- zmiany Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki,
- połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- rozstrzyganie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- zmiana przedmiotu działalności gospodarczej,
- przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty,
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- emisja obligacji zamiennych oraz emisja warrantów subskrypcyjnych;
- tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych;
- umorzenie akcji;
- 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 15 maja 2020 roku.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

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

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

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

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 użytkowaniu 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 2020 roku, w ocenie Zarządu jednostki dominującej w Grupie, nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych.

Wartość firmy

Grupa przynajmniej raz w roku wykonuje testy na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy. Wymaga to oszacowania „wartości użytkowej” ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na oszacowaniu przez Grupę przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Podstawowe założenia przyjęte w teście trwałej utraty wartości przez wartość firmy oraz jego rezultaty zostały opisane w 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 rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych. Lokalnie 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 2020 roku został sporządzony zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej. Udziały niekontrolujące to kapitały w jednostce zależnej, których nie możemy bezpośrednio lub pośrednio przyporządkować do jednostki dominującej. W Grupie nie występują udziały niekontrolujące.

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

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

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

7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

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

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

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek zależnych, których walutą funkcjonalną jest inna waluta niż złoty polski, są przeliczane na walutę prezentacji Grupy po kursie obowiązującym na dzień bilansowy, a ich rachunki zysków i strat są przeliczane według kursów średnioważonych ustalonych przez Narodowy Bank Polski za dany okres sprawozdawczy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jako odrębny składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, skumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Dane finansowe Grupy przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 31 marca 2020 roku – 4,5523 PLN/EUR, 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 PLN/EUR, 29 marca 2019 – 4,3013 PLN/EUR roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski w następujących w okresach sprawozdawczych: 1 stycznia 2020 – 31 marca 2020 roku – 4,3963 PLN/EUR, 1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019 - 4,3018 PLN/EUR, 1 stycznia 2019 – 31 marca 2019 – 4,2978 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 2020 roku – 4,5523 PLN/EUR, 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 PLN/EUR, 31 marca 2019 – 4,3013 PLN/EUR roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski w następujących w okresach sprawozdawczych: 1 stycznia 2020 – 31 marca 2020 roku – 4,3257 PLN/EUR, 1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019 - 4,2980 PLN/EUR, 1 stycznia 2019 – 31 marca 2019 – 4,3032 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 2020 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

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

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

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

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

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

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

10. Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku nie dokonywano korekty błędów poprzednich okresów.

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

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 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 2020 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

13.1. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

Jednostki zależne, kontrolowane przez podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej, spełniające definicję przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 3, zostały objęte konsolidacją metodą pełną. Kontrola jest to podleganie ekspozycji na zmienne wyniki finansowe oraz możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników poprzez sprawowanie władzy nad daną jednostką.

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

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

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

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

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca łączy sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych poprzez sumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych, przychodów oraz kosztów.

Prezentacja w sprawozdaniu finansowym powinna być tak zapewniona, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła pojedynczą jednostkę. W tym celu dokonuje się:

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

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

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

Zasady konsolidacji spółek zależnych niespełniających definicji przedsięwzięcia

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

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

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

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 3 miesięcy zakończony dniem 31 marca 2020 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

13.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

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

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

14. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

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

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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową za I kwartał 2020 i 2019 roku:

Segmenty 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

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019- 31.03.2019 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	2 958 895,17	3 825 580,31	256 291,44	7 040 766,92
Przychody ze sprzedaży produktów	2 958 895,17	3 825 580,31	256 291,44	7 040 766,92
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	2 189 527,13	3 741 394,31	885 001,97	6 815 923,41
Koszt sprzedanych produktów	2 189 527,13	3 741 394,31	885 001,97	6 815 923,41
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	769 368,04	84 186,00	-628 710,53	224 843,51
Koszty sprzedaży	237 074,31	74 559,74	0,00	311 634,05
Koszty ogólnego zarządu	1 735 258,42	627 422,88	0,00	2 362 681,30
Pozostałe przychody operacyjne	86 416,82	44 659,49	34 643,48	165 719,79
Pozostałe koszty operacyjne	130 413,96	137 593,43	128 661,00	396 668,39
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 246 961,83	-710 730,56	-722 728,05	-2 680 420,44
Przychody finansowe	1 133,18	0,00	119 504,26	120 637,44
Koszty finansowe	254 589,82	16 335,96	0,00	270 925,78
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 500 418,47	-727 066,52	-603 223,79	-2 830 708,78
Podatek dochodowy	1 638 147,00	-470 841,00	-151 416,00	1 015 890,00
Zysk (strata) netto z działalności	-3 138 565,47	-256 225,52	-451 807,79	-3 846 598,78

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym Spółka i2 Development S.A. nie wypłaciła dywidendy. Spółka za 2019 rok osiągnęła zysk w wysokości 5.615.872,82 złotych. Zarząd Spółki proponuje przeniesienie zysku na kapitał zapasowy.

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 JV Sp. z o.o. – lokale usługowe o wartości godziwej 26.438.489,00 złotych,

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

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

17. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

18. Wartości niematerialne

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

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

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skróconym kwartalnym skonsolidowanym bilansie na dzień 31 marca 2020 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 roku. Wartość firmy z konsolidacji podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

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

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

Segment deweloperski

Kluczowe założenia wpływające na oszacowanie wartości użytkowej testowanych segmentów to:

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

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

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

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

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

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

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

Wartość firmy

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

Zbycia i nabycia udziałów w spółkach

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2020 roku nie miało miejsca zbycie udziałów w Spółkach wchodzących w skład Grupy poza grupę kapitałową.

20. Udziały w jednostkach współkontrolowanych

Na dzień 31 marca 2020 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

21. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku.

22. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim wynosi 5.636.653,23 złotych. Kwota 5.104.658,03 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 531.995,20 złotych przypada do spłaty w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy.

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Stan na 31 marca 2020 [w złotych]			Stan na 31 grudzień 2019 [w złotych]			Stan na 31 marca 2019 [w złotych]		
		Krótkoter.	Długoter.	Razem	Krótkoter.	Długoter.	Razem	Krótkoter.	Długoter.	Razem
i2 Finanse sp. z o.o.	pracownicy spółek z Grupy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	154 348,46	207 022,46	361 370,92
Chamielec Architektki sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz*	33 618,31	277 755,02	311 373,33	33 618,31	272 509,96	306 128,27	142 987,26	0,00	142 987,26
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k. *	52 921,23	0,00	52 921,23	52 921,23	0,00	52 921,23	52 921,23	0,00	52 921,23
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k. *	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	911 112,33	911 112,33
i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.*	0,00	4 826 903,01	4 826 903,01	0,00	3 655 777,56	3 655 777,56	0,00	3 543 824,65	3 543 824,65
i2 Development S.A.	pracownicy spółek z Grupy	0,00	0,00	0,00	2 328,98	0,00	2 328,98	0,00	97 383,38	97 383,38
i2 Development S.A.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	445 455,66	0,00	445 455,66	0,00	437 515,80	437 515,80	0,00	592 939,15	592 939,15
Razem		531 995,20	5 104 658,03	5 636 653,23	1 721 905,96	3 680 425,20	5 402 331,16	350 256,95	5 352 281,97	5 702 538,92

*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 2020 roku.

23.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

W okresie sprawozdawczym Grupa nie wypłacała takich świadczeń.

23.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku żadna ze spółek Grupy nie dokonała nabycia ani sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku w spółach 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 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	272 324 498,07	298 898 865,30	375 061 555,41
Produkty gotowe:	51 327 229,67	41 146 388,40	13 159 755,08
Towary	3 019 212,10	2 093 388,00	22 782 598,03
Inne	0,00	0,00	0,00
Zapasy ogółem	326 670 939,84	342 138 641,70	411 003 908,52

Na dzień 31 marca 2020 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

- W dniu 29 października 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła 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.
- W dniu 22 września 2017 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00249333/0. Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 88.616.060,00 złotych. Po dniu bilansowym, tj. w dniu 7 kwietnia 2020 roku kredyty zostały w całości spłacone.
- W dniu 15 czerwca 2018 roku i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. podpisała umowę kredytu z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (z późniejszym aneksem), na mocy, której i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. otrzymała do dyspozycji kredyt budowlany 27.374.602,00 zł oraz kredyt VAT do kwoty 1.300.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie kosztów projektu oraz sfinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z kosztami projektu przedsięwzięcia deweloperskiego „Ogrody Grabiszyńskie - etap I”, położonego we Wrocławiu przy ul. Gen. J. Hallera i ul. Grabiszyńskiej. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi nie później niż do dnia 30 czerwca 2020 roku zaś termin ostatecznej spłaty został ustalony na dzień 15 września 2020 roku. Kredyt wypłacany jest w walucie PLN, oprocentowany według zmiennej stopy procentowej, będącej sumą stawki Banku i marży. Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.: ustanowienie hipoteki umownej o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 38.103.000,00 zł na nieruchomości; oświadczenie Spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku, co do zobowiązań wynikających z umowy Kredytu 1 oraz Kredytu 2 sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty 48.604.000,00 zł. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.
- Na nieruchomościach stanowiących działki o numerze 102/3 o powierzchni 0,0426 ha oraz 102/4 o powierzchni 0,1574 ha, położonych przy ulicy Piłsudskiego we Wrocławiu, ustanowiona jest hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Falken Invest sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie.
- W dniu 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku. Kredyt zostanie wykorzystany na finansowanie zakupu lokali usługowych na inwestycji „Bulwar Staromiejski”, zlokalizowanych we Wrocławiu, w budynkach B7, B10 i B11. Kredyt oprocentowany jest według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodbiegającą od warunków rynkowych. Ostateczny termin spłaty kredytu to 16 marca 2035 roku.

Zabezpieczenie kredytu stanowi: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie i2 Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji i2 Development S.A., zastaw rejestrowy na udziałach w spółce i2 JV Sp. z o.o. należących do jedyne go 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.

Obligacje zabezpieczone wyemitowane przez i2 Development S.A.

Zabezpieczenia ustanowione na rzecz Obligatariuszy zostały opisane w nocie nr 42.

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

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

Zmiany odpisów aktualizujących zapasy przedstawiają się następująco:

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

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

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

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

[w złotych]	Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
Należności z tytułu dostaw i usług w tym	8 431 421,28	18 713 672,04	25 262 461,38
<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	6 269 841,04	12 147 366,08	21 042 768,54
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	7 592 918,18	3 453 154,53	4 263 051,68
Pozostałe należności od osób trzecich	225 735,26	348 519,55	195 498,69
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	1 504 418,01	1 270 265,09	34 708 331,86
Należności ogółem (netto)	17 754 492,73	23 785 611,21	64 429 343,61
Odpis aktualizujący należności	1 388 438,59	1 398 051,50	1 139 219,48
Należności brutto	19 142 931,32	25 183 662,71	65 568 563,09

Zmiany odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	1 508 942,88	1 065 145,12	1 065 145,12
Zwiększenie	0,00	526 027,02	74 074,36
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	120 504,29	82 229,26	0,00
Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia	1 388 438,59	1 508 942,88	1 139 219,48

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 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
Aktywa	48 108 290,57	43 796 108,58	41 624 663,13
Środki na rachunkach deweloperskich	48 108 290,57	43 796 108,58	41 624 663,13
Zobowiązania	68 236 024,32	76 340 051,78	92 618 659,23
Otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	68 236 024,32	76 340 051,78	92 618 659,23

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 ryzyka 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 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	21 516 825,94	3 082 021,42	3 501 578,81
W tym na rachunkach VAT (split payment)	265 929,81	159 696,66	35 259,40
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00	
Razem	21 516 825,94	3 082 021,42	3 501 578,81
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	1 782 028,74	1 333 877,21	1 922 892,08

*saldy 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 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

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

Stan na 31 marca 2019 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 marca 2019 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Krótkoterminowe na dzień 31 marca 2019 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Długoterminowe na dzień 31 marca 2019 roku	0,00	0,00	0,00

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

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczony.

[w złotych]	Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2020 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 078 818,00	7 727 689,00	6 251 785,00
Odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	1 722 499,00	1 488 394,00	2 491 311,00
Straty podatkowe	4 093 939,00	5 944 866,00	3 543 905,00
Niezapłacone faktury	0,00	941,00	0,00
Wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	3 622,00	12 740,00	4 879,00
Odpis na należności	258 758,00	280 748,00	211 690,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	7 388 978,15	6 212 696,00	6 347 050,00
Odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	4 287 222,00	2 872 734,00	2 302 622,00
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	59 680,00	58 505,00	60 806,00
Wycena projektów deweloperskich	2 373 524,15	2 968 425,00	2 709 916,00
Noty-obciążenia kary niezapłacone	337 901,00	309 131,00	176 474,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	330 651,00	3 901,00	1 097 232,00

34. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwy

34.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 marca 2020 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosił 9.700.000,00 złotych i był podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

[w złotych]	Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 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%	42,85%	42,65%
Acico Investments Ltd.**	42,30%	42,30%	42,18%
Pozostali akcjonariusze	14,40%	14,85%	15,17%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	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 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%

Stan na dzień 31 grudnia 2019 roku:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.*	4 156 447,00	4 156 447,00	1,0	42,85%	42,85%
Acico Investments Ltd.**	4 102 663,00	4 102 663,00	1,0	42,30%	42,30%
Pozostali akcjonariusze	1 440 890,00	1 440 890,00	1,0	14,85%	14,85%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

Stan na dzień 31 marca 2019 roku:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.*	4 137 233,00	4 137 233,00	1,0	42,65%	42,65%
Acico Investments Ltd.**	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
Pozostali akcjonariusze	1 471 193,00	1 471 193,00	1,0	15,17%	15,17%
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, rezerwy)

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

34.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

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

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

Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A.

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

35. Zysk jednostki dominującej przypadający na jedną akcję

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

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

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

	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	24 447 824,28	-3 846 598,78
Zysk / Strata na działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	24 447 824,28	-3 846 598,78
Wpływ obligacji zamiennych na akcje	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	24 447 824,28	-3 846 598,78
Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2,52	-0,40
Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2,52	-0,40
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 dzień 31 marca 2020 roku [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na dzień 31 grudnia 2019 roku [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na dzień 31 marca 2019 roku [w złotych]		
		Krótkoter.	Długoter.	Razem	Krótkoter.	Długoter.	Razem	Krótkoter.	Długoter.	Razem
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alior Bank S.A.	13 718 957,76	0,00	13 718 957,76	31 626 112,73	0,00	31 626 112,73	0,00	23 420 566,21	23 420 566,21
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 170 084,67	0,00	1 170 084,67
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Alior Bank S.A.	12 840 204,16	0,00	12 840 204,16	11 404 776,06	0,00	11 404 776,06	0,00	7 927 600,78	7 927 600,78
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 391 128,32	2 391 128,32
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	1 782 028,74	0,00	1 782 028,74	1 333 877,21	0,00	1 333 877,21	1 922 892,08	0,00	1 922 892,08
Concept sp. z o.o. w likwidacji	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	6,86	0,00	6,86	0,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	37 439 053,69	37 439 053,69	0,00	30 385 971,50	30 385 971,50	0,00	31 735 793,47	31 735 793,47
i2 sp. z o.o.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	116,99	0,00	116,99
i2 JV sp. z o.o.	Śląski Bank Spółdzielczy Silesia		14 673 560,48	14 673 560,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	0,00	349 731,63	0,00	349 731,63	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. *	0,00	13 208 428,80	13 208 428,80	0,00	12 957 462,12	12 957 462,12	0,00	13 290 950,75	13 290 950,75
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	M.A. Fundusze sp. z o.o. *	0,00	6 773 378,90	6 773 378,90	0,00	6 653 452,32	6 653 452,32	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice III sp.k. *	0,00	306 052,70	306 052,70	0,00	300 765,48	300 765,48	0,00	303 871,74	303 871,74
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited*	0,00	1 739 411,87	1 739 411,87	0,00	1 780 937,79	1 780 937,79	0,00	1 726 469,78	1 726 469,78
Marysia Development s. l.	Kowalski Andrzej*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21 506,43	21 506,43
i2 Development S.A.	obligacje seria B	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 150 491,80	0,00	15 150 491,80
i2 Development S.A.	obligacje seria C	4 104 121,76	0,00	4 104 121,76	15 597 725,94	0,00	15 597 725,94	30 566 668,81	0,00	30 566 668,81
i2 Development S.A.	obligacje seria D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 140 782,94	0,00	10 140 782,94
i2 Development S.A.	obligacje seria E	0,00	0,00	0,00	15 116 319,17	0,00	15 116 319,17	15 130 446,60	0,00	15 130 446,60
i2 Development S.A.	obligacje seria F	8 583 338,56	0,00	8 583 338,56	15 054 568,88	0,00	15 054 568,88	6 772,82	15 047 809,36	15 054 582,18
i2 Development S.A.	obligacje seria G	9 016 851,54	0,00	9 016 851,54	27 540,00	8 991 644,78	9 019 184,78	28 350,00	8 999 537,83	9 027 887,83
i2 Development S.A.	obligacje seria H	41 400,00	29 997 168,86	30 038 568,86	33 900,00	30 001 871,85	30 035 771,85	36 900,00	29 999 784,03	30 036 684,03
i2 Development S.A.	obligacje seria I	15 049 642,45	0,00	15 049 642,45	48 450,00	14 999 757,17	15 048 207,17	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria J	78 000,00	20 000 706,95	20 078 706,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		65 214 544,97	124 137 762,25	189 352 307,22	90 593 008,48	106 071 863,01	196 664 871,49	74 153 506,71	134 865 018,70	209 018 525,41

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za I kwartał 2020 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

37. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku oraz za okres porównawczy przedstawiały się następująco:

[w złotych]	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019
Amortyzacja	57 880,17	105 812,95
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	15 433 648,87	7 653 765,08
Usługi obce	12 604 569,30	13 431 449,86
Podatki i opłaty	428 375,70	637 825,56
Koszty świadczeń pracowniczych	1 352 599,06	1 375 014,34
Pozostałe koszty rodzajowe	40 862,63	205 441,87
Koszty według rodzajów ogółem	29 917 935,73	23 409 309,66

38. Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórymi pozycjami oraz zmianami wynikającymi ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przedstawiają się następująco:

Zapasy

Bilansowa zmiana stanu	15.467.701,86
Korekta o odsetki zapłacone ujęte w zapasach oraz wykorzystane odpisy	722.220,38
Zmiana stanu zapasów ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	16.118.235,28

39. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31 marca 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 marca 2019 roku Grupa nie posiadała istotnych należności warunkowych. Wszystkie zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone gwarancje i poręczenia, łącznie z weksłowymi 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 2020 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 2020 roku.

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

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych. Wszystkie zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone gwarancje i poręczenia, łącznie z weksłowymi 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 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 marca 2019 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

40.1. Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019
Black Bridge sp. z o.o.	2 060,00	1 680,00
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	5 929 305,59	3 473 452,74
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	5 600,00	5 700,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	4 400,00	3 900,00
M.A. Fundusze sp. z o.o.	2 400,00	1 500,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	31 874,46	946 119,93
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	12 160,00	17 391,00
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	2 000,00	1 500,00
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	4 000,00	3 000,00
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	3 000,00	42 060,06
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	2 000,00	0,00
Stonewall sp. z o.o.	2 000,00	1 500,00
Black Bridge sp. z o.o. Bulwar Staromiejski sp.k.	0,00	500,00
Black Bridge sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	500,00
Black Bridge sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	500,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	2 000,00	1 500,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji	2 500,00	1 680,00
Wre Projekt sp. z o.o.	5 500,00	3 800,00
Makima Polska S.A.	3 000,00	900,00
LMI sp. z o.o.	0,00	900,00
Wre Development sp. z o.o.	2 000,00	0,00
BBKW sp. z o.o.	1 500,00	0,00
Razem	6 017 300,05	4 508 083,73

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

[w złotych]	Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
Black Bridge sp. z o.o.	0,00	1 053,80	688,80
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	7 414 198,73	12 962 192,81	19 861 242,39
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	1 476,00	3 567,00	2 829,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	984,00	2 699,00	1 626,48
M.A. Fundusze sp. z o.o. *	0,00	984,00	33 074 472,97
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowiec II sp.k.	27 213,32	111 137,81	1 865 725,50
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	2 533,80	1 426,80
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	0,00	615,00	615,00
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	322 092,00	323 562,95	934 550,66
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	0,00	0,00	1 845,00
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	1 845,00	615,00	0,00
Stonewall sp. z o.o.	0,00	615,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	0,00	615,00	615,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji	1 845,00	1 230,00	1 303,80
Wre Projekt sp. z o.o.	0,00	1 230,00	1 330,00
Makima Polska S.A.	0,00	1 845,00	1 107,00
LMI sp. z o.o.	1 845,00	1 845,00	1 107,00
Wre Development sp. z o.o.	1 230,00	615,00	0,00
BBKW sp. z o.o.	1 530,00	675,00	0,00
Razem	7 774 259,05	13 417 631,17	55 751 100,40

* kwota zawiera inną należność od spółki M. A. Fundusze sp. z o.o. w wysokości 33.074.472,97 złotych zawiera kwotę 33.073.087,97 złotych wynikająca z podpisanej umowy pomiędzy i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. a M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu z tytułu przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. Transakcja została opisana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok w nocie 14.5. Przychody finansowe.

40.3. Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019
Black Bridge sp. z o.o.	101 329,99	110 258,27
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.	45 483,33	1 556,96
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	251 847,91	242 321,06
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowiec II sp.k.	600,00	45 600,00
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	11 992,58
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	300,00	300,00
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	11 479,80	10 747,92
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	0,00	450,00
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	22 026,70	0,00
Razem	434 567,73	424 726,79

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

[w złotych]	Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Black Bridge sp. z o.o.	315,42	147,55	36 900,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	1 000 594,50	1 000 020,00	20 061,31
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	4 573,23	16 820,42	92 770,07
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	13 210,45
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	5 928,11	2 952,00	1 938,04
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	0,00	0,00	12 978,41
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	0,00	4 990,12	0,00
Razem	1 011 411,26	1 024 930,09	177 858,28

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

Strony transakcji	01.01.2020-31.03.2020		Stan na 31 marca 2020 roku	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	38 006 956,54	38 006 956,54	23 138 138,86	23 138 138,86

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

Strony transakcji	01.01.2019-31.03.2019		Stan na 31 marca 2019 roku	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	54 802 221,74	54 802 221,74	13 086 634,94	13 086 634,94

40.6. Rezerwy na transakcje z podmiotami powiązаныmi niepodlegającymi konsolidacji

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku nie tworzono rezerw na transakcje z podmiotami powiązаныmi niepodlegającymi konsolidacji.

Stan na 31 grudnia 2019 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	18 442 000,00
Wykorzystanie	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	18 442 000,00
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00

40.7. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

40.8. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 31 marca 2020 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

40.9. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

40.10. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie wystąpiły pożyczki udzielone członkom Zarządu.

40.11. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

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

40.12. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

[w złotych]	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019
Zarząd jednostki dominującej *	43 773,03	43 897,20
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych *	246 874,26	231 669,09
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	290 647,29	275 566,29

*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]	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	129 007,49	188 343,81
Razem	129 007,49	188 343,81

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 2020 roku nie nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki dominującej i2 Development S.A.

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

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

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

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

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

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

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

Emisje obligacji na dzień 31 marca 2020 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
C	2017-01-05	4.000.000,00	PLN	2020-04-05
F	2018-06-29	8.626.500,00	PLN	2020-12-29
G	2018-09-12	9.000.000,00	PLN	2021-03-12
H	2018-09-26	30.000.000,00	PLN	2021-09-26
I	2019-12-17	15.000.000,00	PLN	2021-03-17
J	2020-03-04	20.000.000,00	PLN	2021-08-31
RAZEM		86.626.500,00	PLN	

Zdarzenia dot. obligacji po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2020 roku:

W dniu 6 kwietnia 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu 4.000 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 17 grudnia 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym, Obligacje serii C zostały przez Emitenta wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 9 kwietnia 2020 roku Zarząd podjął uchwałę o nabyciu w celu umorzenia 5.000 sztuk obligacji własnych serii I, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 złotych. W dniu 16 kwietnia 2020 roku Zarząd podjął uchwałę o nabyciu w celu umorzenia kolejnych 2.500 sztuk obligacji serii I, o łącznej wartości nominalnej 2.500.000,00 złotych. W dniu 6 maja 2020 roku Zarząd podjął uchwałę o nabyciu w celu umorzenia kolejnych 2.500 sztuk obligacji serii I, o łącznej wartości nominalnej 2.500.000,00 złotych. Nabycie Obligacji nastąpiło w celu ich umorzenia w dniu 9 kwietnia 2020 roku (5.000 sztuk), 16 kwietnia (2.500 sztuk) oraz 7 maja (2.500 sztuk). Spółka dokonała nabycia Obligacji poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną sztukę obligacji serii I wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wycofał w dniu 24 kwietnia 2020 roku 5.000 sztuk obligacji serii I oraz w dniu 5 maja 2020 roku 2.500 sztuk obligacji serii I.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Emitent zwrócił się już do KDPW z prośbą umorzenie 2.500 sztuk obligacji (nabytych 7 maja) zgodnie z obowiązującymi regulaminami i procedurami przyjętymi przez KDPW. Po przeprowadzeniu umorzenia przez KDPW, ilość obligacji serii I wynosić będzie 5.000 sztuk (słownie: pięć tysięcy). W poniższej tabeli uwzględniono już umorzenie wszystkich nabytych 10.000 sztuk obligacji serii I.

W dniu 7 maja 2020 roku Zarząd podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00071”. Skup Obligacji nastąpi w celu ich umorzenia na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach po ich wartości nominalnej, do kwoty wartości nominalnej obligacji równej 8.626.500,00 zł, w terminie do 23 listopada 2020 roku. Skup Obligacji może być realizowany w ramach obrotu giełdowego lub poza nim.

W dniach od 8 maja 2020 roku do 14 maja 2020 roku, Spółka nabyła łącznie 150 sztuk obligacji własnych serii F w celu umorzenia. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji serii F wyniosła 15.000,00 złotych. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 15 maja 2020 roku pozostaje do wykupu 86.115 sztuk obligacji serii F. Łączna wartość nominalna pozostałych do wykupu obligacji serii F wynosi 8.611.500,00 złotych. Termin wykupu obligacji serii F przypada na 29 grudnia 2020 roku.

Emisje obligacji na dzień 15 maja 2020 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
F	2018-06-29	8.611.500,00	PLN	2020-12-29
G	2018-09-12	9.000.000,00	PLN	2021-03-12
H	2018-09-26	30.000.000,00	PLN	2021-09-26
I	2019-12-17	5.000.000,00	PLN	2021-03-17
J	2020-03-04	20.000.000,00	PLN	2021-08-31
RAZEM		72.611.500,00	PLN	

Łącznie, w pierwszym kwartale 2020 roku, Spółka zmniejszyła wartość wyemitowanych obligacji (do podmiotów zewnętrznych) względem 31 grudnia 2019 roku o 13%, osiągając poziom 86.626.500,00 zł. Wpływ miały na to wykupy obligacji serii C (częściowo), E, F (częściowo) oraz emisja serii J. Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2020 roku, Spółka kontynuowała sukcesywne oddłużanie poprzez wykupy obligacji serii C, F (częściowo) oraz I (częściowo). Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na 15 maja 2020 roku, wartość wyemitowanych obligacji wynosi 72.611.500,00 zł, co oznacza spadek zadłużenia o 27% względem 31 grudnia 2019 roku.

43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2020 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.
- W dniu 30 kwietnia 2020 roku spółka Concept sp. z o.o. w likwidacji została zlikwidowana.

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 2020 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 24 października 2017 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Poręczenia stanowiącą załącznik nr 6 do umowy Kredytu dotyczącego finansowania projektu deweloperskiego „Awicenny” zawartej w dniu 22 września 2017 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k. a bankiem finansującym. W związku z w/w umową poręczenia Poręczyciel (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się egzekucji na podstawie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu umożliwienia bankowi finansującemu inwestycję, zaspokojenia się w przypadku niewywiązania się Poręczyciela ze zobowiązań wynikających z Poręczenia udzielonego na podstawie w/w umowy poręczenia. Bank będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności powyższej egzekucji w terminie do 31 października 2023 roku. Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł
- W dniu 24 października 2017 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia stanowiącą załącznik nr 6 do umowy Kredytu dotyczącego finansowania projektu deweloperskiego „Awicenny” zawartej w dniu 22 września 2017 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k. a bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do zapewnienia Kredytobiorcy środków pieniężnych celem pokrycia ewentualnych przekroczonych kosztów projektu, do maksymalnej wysokości 10% kosztów projektu danego etapu. Gwarancja pokrycia powyższych kosztów wygasa z dniem 31 października 2023 roku. Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 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.

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 2020 roku wynosi 1.782.028,74 zł.

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

Zabezpieczenia obligacyjne zostały opisane w nocie 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 2020 roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku nie miały miejsca niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

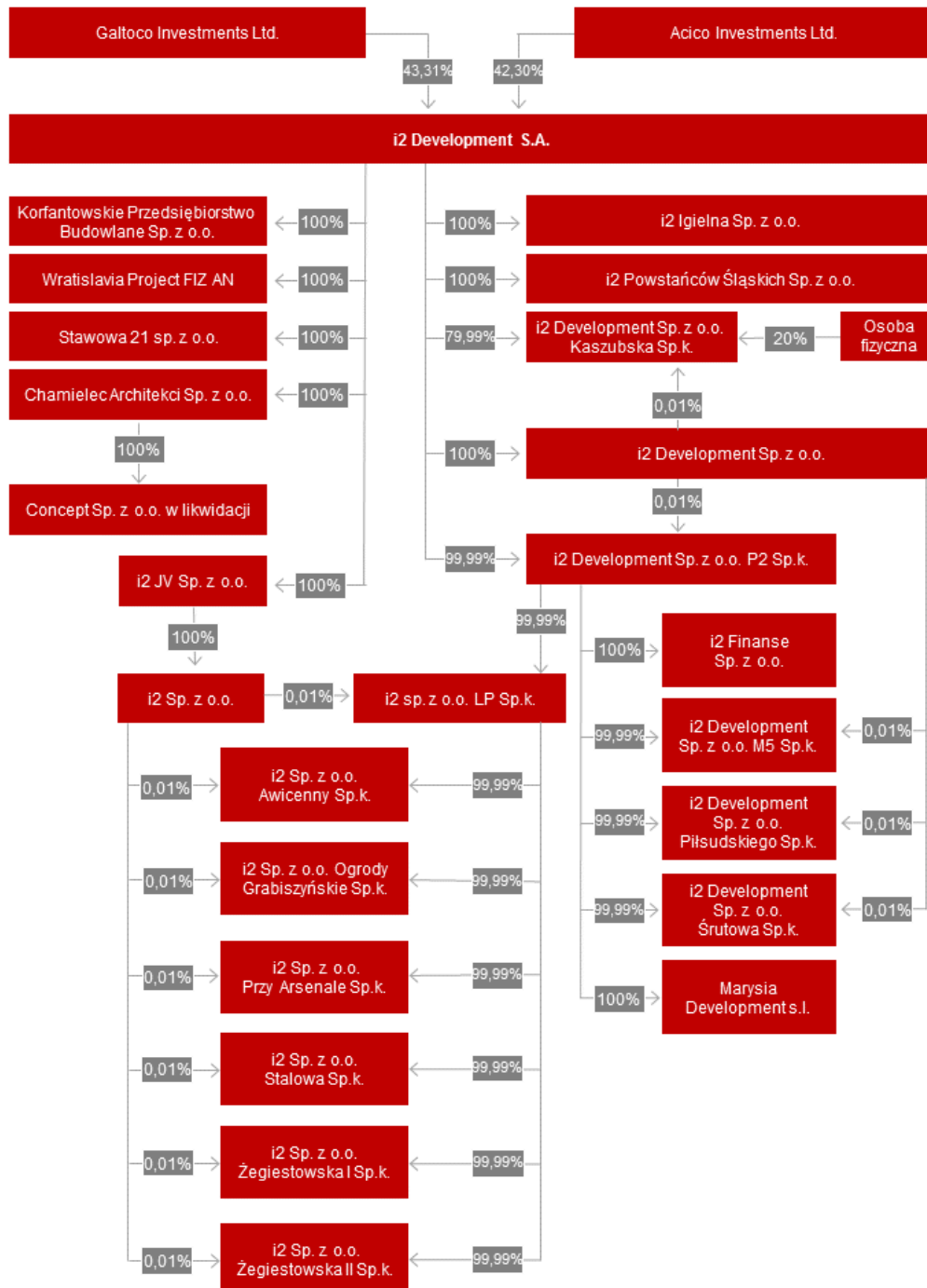
48. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia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

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

II. Pozostałe informacje dodatkowe

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

Poniżej Emitent prezentuje schemat Grupy Kapitałowej i2 Development na dzień 31 marca 2020 roku:



2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development

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

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

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

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

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

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

Poniższa tabela prezentuje stan na dzień raportu kwartalnego tj. 31 marca 2020 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 15 maja 2020 roku.

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.*	4 200 637,00	4 200 637,00	1,0	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.**	4 102 663,00	4 102 663,00	1,0	42,30%	42,30%
Pozostali akcjonariusze	1 396 700,00	1 396 700,00	1,0	14,40%	14,40%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

* bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

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

Posiadacz akcji	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2019	Łączna liczba akcji na dzień 31 marca 2020	Łączna liczba akcji na dzień 15 maja 2020
Marcin Misztal – Prezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited	4 102 663,00	4 102 663,00	4 102 663,00

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

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2019	Łączna liczba akcji na dzień 31 marca 2020	Łączna liczba akcji na dzień 15 maja 2020
Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej*	4 156 447,00	4 200 637,00	4 200 637,00
Radosław Kuczyński – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	340	340	340

* bezpośrednio i pośrednio przez Galtoco Investments Ltd.

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie [w złotych]	31 marca 2020 roku	31 marca 2019 roku
Przychody ze sprzedaży	60 579 815,51	7 040 766,92
Zysk/strata z działalności operacyjnej	11 267 601,91	-2 680 420,44
Zysk/strata brutto	27 615 114,43	-2 830 708,78
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	24 447 824,28	-3 846 598,78
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	24 447 824,28	-3 846 598,78
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	24 447 824,28	-3 846 598,78

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu:

Wyszczególnienie [w złotych]	31 marca 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Aktywa razem	554 165 229,63	557 398 712,72
Aktywa trwałe	137 093 954,72	138 122 598,67
Aktywa obrotowe	417 071 274,91	419 276 114,05
Kapitał własny w tym:	248 950 630,90	241 497 948,13
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	248 950 630,90	241 497 948,13
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	305 214 598,73	315 900 764,59
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	136 229 588,95	117 026 990,48
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	74 139 886,44	52 078 589,21
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	49 997 875,81	53 993 273,80
- Inne zobowiązania długoterminowe	12 091 826,70	10 955 127,47
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	168 985 009,78	198 873 774,11
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34 932 085,85	29 013 976,15
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	28 341 190,66	44 714 504,49
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	36 873 354,31	45 878 503,99
- Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	68 236 024,32	76 340 051,78
- Inne zobowiązania krótkoterminowe	602 354,64	2 926 737,70

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku osiągnęła 60.580 tys. zł przychodu netto ze sprzedaży (w tym 59.175 tys. zł z działalności deweloperskiej i budowlanej), co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego jest wynikiem kilkukrotnie wyższym. Grupa rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. W I kwartale 2020 roku na przychód netto złożyły się łącznie 164 przekazania na 6 inwestycjach. Pierwszy kwartał ostatecznie zamknął się zyskiem netto w kwocie 24.448 tys. zł.

Aktywa Grupy w omawianym okresie utrzymały się na zbliżonym poziomie, co w okresie porównywalnym. W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej zwiększył się o 7.452,68 tys. zł, na co złożył się w głównej mierze zysk netto z bieżącego okresu. Dodatkowo w związku z likwidacją spółek celowych (M1, M3, Piękna) rozpoznano przychody finansowe - transakcja nie ma wpływu na wartość kapitałów własnych, jedynie na ich strukturę. Zmianę odzwierciedla Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy jednostki dominującej wynosi 9.700,00 tys. zł i dzieli się na 9.700,00 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

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

Zobowiązania krótkoterminowe bez uwzględnienia zobowiązań z tytułu otrzymanych zaliczek, zmniejszyły się w pierwszym kwartale 2020 roku o 21.784,74 tys. zł, osiągając poziom 100.748,99 tys. zł. Na spadek poziomu zobowiązań największy wpływ miały terminowe lub przedterminowe wykupy obligacji serii C (częściowo) E, F (częściowo). Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek finansujących przedsięwzięcia deweloperskie utrzymały się zbliżonym poziomie, co w okresie porównywalnym.

Zarząd Grupy zwraca szczególną uwagę na poniższe zdarzenia, które miały istotny wpływ na wyniki Grupy w pierwszym kwartale 2020 roku:

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

Ponadto, po dniu bilansowym miały miejsce również następujące zdarzenia:

- wykupy obligacji serii C, F (częściowo) oraz I (częściowo)
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji Śrutowa 10

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 2020 roku

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w I kwartale 2020 roku działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

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

Działalność deweloperska

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

Działalność budowlana

Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o. o. realizuje usługi budowlane, jako Generalny Wykonawca zarówno małych, jak i dużych budynków mieszkalnych oraz budynków biurowo - usługowych. Wnoszone 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 Finance Sp. z o. o. świadczy usługi księgowe. Powyższe usługi są świadczone na potrzeby Grupy.

Pozwolenia na użytkowanie

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku spółki zależne Emitenta sukcesywnie otrzymały pozwolenia administracyjne:

Inwestycja	Rodzaj pozwolenia	Data wydania
„Awicenny – etap II”	Na użytkowanie	25 lutego 2020 roku
„Awicenny – etap III”	Na użytkowanie	25 lutego 2020 roku

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

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

Podsumowanie wyników ze sprzedaży

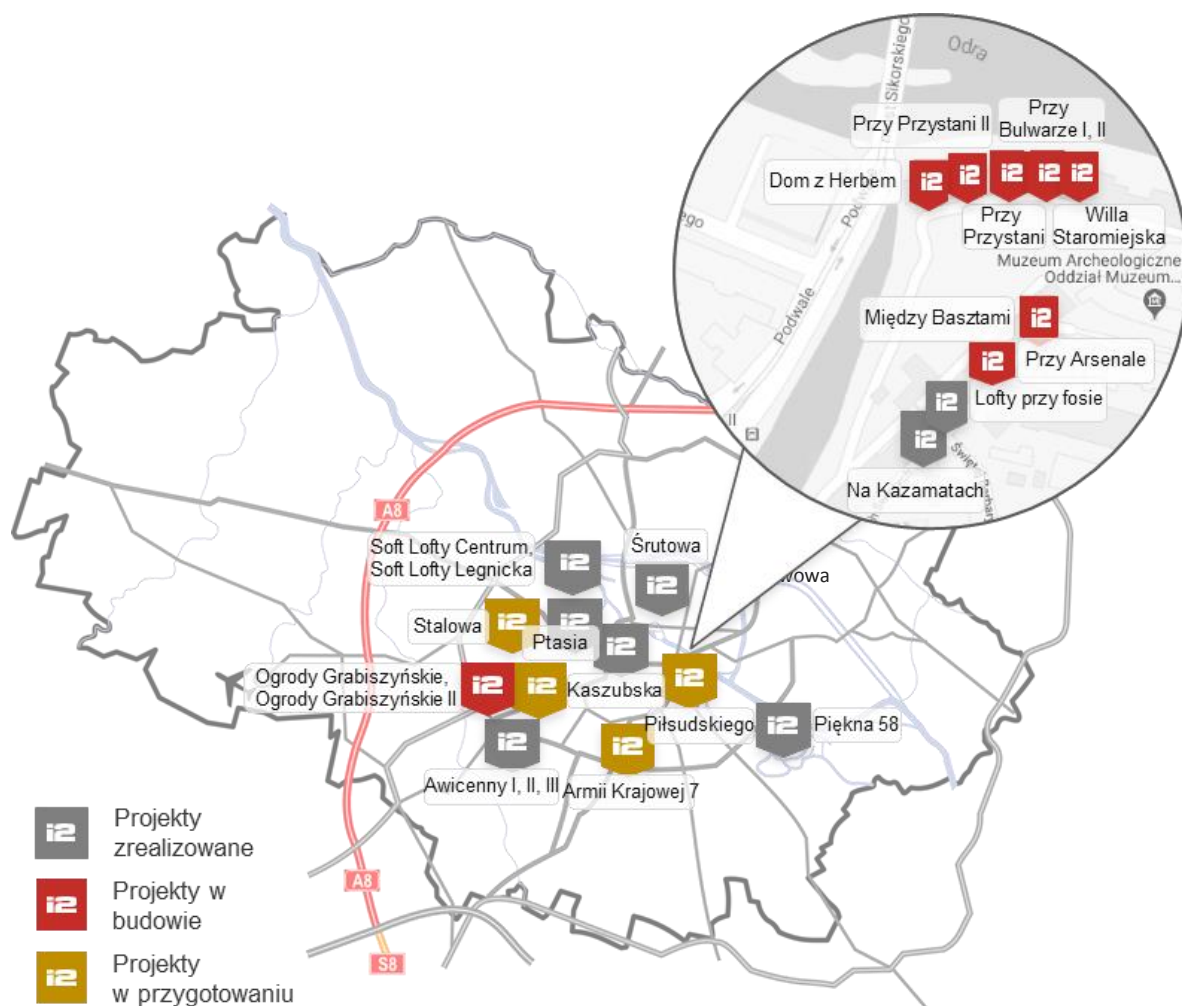
Okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2020 roku pod względem działań sprzedażowych utrzymywał się w ocenie Zarządu na zadowalającym poziomie. Spółki z Grupy i2 Development zawarły umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne dotyczące sprzedaży na poziomie 96 lokali, uwzględniając również rozwiązania umów. Odnosząc się do analogicznego okresu sprzedaży trzech kwartałów 2019 roku (18 lokali) odnotowuje się znaczący wzrost sprzedaży netto – o 78 lokali. Oferta Grupy i2 Development na koniec 31 marca 2020 roku wynosiła 568 lokali. Grupa posiada bardzo zdywersyfikowaną ofertę, w tym: lokale gotowe do odbioru (Awicenny I, II, III), lokale w budowie (Ogrody Grabiszyńskie – etap I, Bulwar Staromiejski – budynki od B1 do B5 oraz B9) oraz lokale w przygotowaniu (Armii Krajowej 7, Ogrody Grabiszyńskie – etap II).

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

Na dzień 31 marca 2020 roku Grupa posiadała następującą ofertę sprzedaży lokali:

Investycja	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży [%]	Zaawansowanie sprzedaży netto [%]	Zaawansowanie inwestycji [%]
Awicenny I	104	0	18	83%	100%
Awicenny II	91	0	15	84%	100%
Awicenny III	73	0	17	77%	100%
Dom z Herbem (B1)	28	4	6	81%	35%
Przy Przystani (B2)	31	39	36	49%	42%
Przy Bulwarze (B3)	70	6	7	91%	63%
Przy Przystani II (B3a)	7	1	0	100%	72%
Przy Bulwarze II (B4)	41	8	13	73%	41%
Willa Staromiejska (B5)	17	2	8	58%	54%
Między Basztami (B7-B8)	4	4	0	100%	92%
Przy Arsenale (B9)	112	16	28	80%	97%
Ogrody Grabiszyńskie	87	2	5	94%	80%
Ogrody Grabiszyńskie II	82	114	0	14%	0%
Armii Krajowej 7	171	400	415	27%	0%
RAZEM	929	596	568		

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



Podsumowanie dotyczące lokali przekazywanych nabywcom

W pierwszym kwartale 2020 roku Grupa sukcesywnie przekazywała kolejne lokale nabywcom na kończących się inwestycjach. W okresie objętym niniejszym raportem doszło do przekazania 164 lokali na 6 inwestycjach. W okresie porównywalnym, tj. w pierwszym kwartale 2019 roku, Grupa przekazała 163 lokale. W pierwszym kwartale rozpoczęto przekazywanie lokali nabywcom na inwestycji „Awicenny” (etap II i III) oraz „Śrutowa 10”. Najwięcej przekazania miało miejsce na inwestycji „Awicenny”, która otrzymała prawomocne pozwolenie na użytkowanie w dniu 19 grudnia 2019 roku (etap I) oraz w dniu 25 lutego 2020 roku (etap II i III). Na dzień 31 marca 2020 roku przekazano na tej inwestycji łącznie 153 z 268 lokali.

Na przełomie drugiego i trzeciego kwartału 2020 roku, Grupa rozpocznie również przekazania na inwestycjach „Przy Arsenale – B9” (128 lokali) oraz „Ogrody Grabiszyńskie – etap I” (89 lokali).

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 2020 roku lokali:

Inwestycja	Ilość lokali	Przekazano w 2020 roku	Przekazano narastająco	Przekazano narastająco [%]
Awicenny	268	113	153	57%
Kaszubska	56	21	53	95%
Śrutowa	27	19	19	70%
Soft Lofty Legnicka / Centrum	301	4	299	99%
Bulwar Staromiejski - B11	63	4	51	81%
Bulwar Staromiejski - B10	72	3	63	88%
RAZEM	787	164	638	

Ponadto, w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development zawarły łącznie 91 umów przenoszących własność lokali na 3 inwestycjach. W porównywalnym okresie, tj. w pierwszym kwartale 2019 roku, Grupa zawarła ich 15. W roku 2020 zanotowano wzrost o 76 umów względem okresu porównywalnego. Poniżej zaprezentowano tabelę z ilością podpisanych w 2020 roku aktów przenoszących własność lokali:

Inwestycja	Ilość lokali	Podpisane w 2020 roku	Podpisane narastająco	Podpisane narastająco [%]
Soft Lofty Legnicka / Centrum	301	77	294	98%
Bulwar Staromiejski - B11	63	10	46	73%
Bulwar Staromiejski - B10	72	4	58	81%
RAZEM	436	91	398	

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

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

- Zdarzenia dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 4.2 niniejszego sprawozdania, natomiast zdarzenia dotyczące kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 4.3. pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania. Pozostałe zaprezentowano poniżej.
- W dniu 28 lutego 2020 roku spółka pośrednio zależna od i2 Development S.A., tj. i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k. z/s we Wrocławiu zawarła umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę numer 4/2 o powierzchni 0,5816 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej. Cena nabycia nieruchomości wyniosła 9.428.701,22 zł brutto i została już zapłacona. Jednocześnie i2 Development S.A. wskazuje, iż nieruchomość graniczy z nieruchomością, na którą spółka z Grupy i2 Development S.A. zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego, o czym informowano raportem bieżącym numer 60/2019 z dnia 20 grudnia 2019 roku. Na obu nieruchomościach planowana jest realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego liczącego około 280 lokali.

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

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

4.3. Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek

Kredyty

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 marca 2020 roku wynosi: 80.453,80 tys. zł, w tym:

- kredyty długoterminowe: 52.112,61 tys. zł,
- kredyty krótkoterminowe: 28.341,19 tys. zł.

Kredyty spłacone i uruchomione w pierwszym kwartale 2020 roku:

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

Zdarzenia dotyczące kredytów po dniu bilansowym

- W dniu 1 kwietnia 2020 roku I etap kredytu zaciągniętego przez spółkę i2 sp. z o. o. Awicenny sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Awicenny we Wrocławiu („Awicenny – etap I”) został całkowicie spłacony.
- W dniu 3 kwietnia 2020 roku III etap kredytu zaciągniętego przez spółkę i2 sp. z o. o. Awicenny sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Awicenny we Wrocławiu („Awicenny – etap III”) został całkowicie spłacony.
- W dniu 7 kwietnia 2020 roku II etap kredytu zaciągniętego przez spółkę i2 sp. z o. o. Awicenny sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Awicenny we Wrocławiu („Awicenny – etap II”) został całkowicie spłacony.

Pożyczki

Na dzień 31 marca 2020 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek w Grupie wynosiło: 22.027,27 tys. złotych, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 22.027,27 złotych,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 złotych.

Łączne saldo pożyczek udzielonych poza Grupę na dzień 31 marca 2020 roku wynosiło 5.636,65 tys. złotych w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 5.104,66 tys. złotych,
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 531,99 złotych.

Zdarzenia dotyczące pożyczek po dniu bilansowym

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

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

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

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 2020 roku, a prognozami wyników za dany okres

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

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

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

Zdarzenia po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2020 roku:

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.

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]	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	7 548 959,27	28 467 896,98
- od jednostek powiązanych	7 529 666,39	28 448 686,81
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	930 132,27	464 896,98
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 618 827,00	28 003 000,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	4 318 663,51	20 246 600,43
- jednostkom powiązanym	25 191 487,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 318 663,51	20 246 600,43
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 230 295,76	8 221 296,55
D. Koszty sprzedaży	0,00	0,00
E. Koszty ogólnego zarządu	1 006 292,13	880 774,43
F. Zysk/strata ze sprzedaży	2 224 003,63	7 340 522,12
G. Pozostałe przychody operacyjne	151 492,88	750 002,81
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	151 492,88	750 002,81
H. Pozostałe koszty operacyjne	381 743,17	65,24
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	381 743,17	65,24
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 993 753,34	8 090 459,69
J. Przychody finansowe	8 467 053,17	8 016 774,15
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych w tym:	0,00	0,00
- w, których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	2 369 745,68	2 186 375,79
- od jednostek powiązanych	2 289 907,03	2 088 606,45
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	5 969 892,43	5 830 398,36
V. Inne	127 415,06	0,00
K. Koszty finansowe	12 133 446,84	8 908 264,87
I. Odsetki, w tym:	9 867 953,20	8 651 458,95
- dla jednostek powiązanych	7 853 239,93	6 420 414,69
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	2 265 493,64	256 805,92
L. Zysk (strata) brutto	-1 672 640,33	7 198 968,97
M. Podatek dochodowy	3 014 348,00	1 663 663,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto	-4 686 988,33	5 535 305,97

Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.

Aktywa

[w złotych]		Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
A.	Aktywa trwałe	678 068 762,32	666 377 084,63	724 611 206,45
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	2 356,02
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	2 356,02
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	814 238,61	852 519,60	1 363 632,58
1.	Środki trwałe	814 238,61	852 519,60	1 363 632,58
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	455 604,44	458 268,44	505 675,49
c)	urządzenia techniczne i maszyny	94,25	377,00	1 225,25
d)	środki transportu	322 245,82	355 581,58	805 794,89
e)	inne środki trwałe	36 294,10	38 292,58	50 936,95
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	672 310 963,86	658 925 364,62	720 308 959,93
1.	Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	672 310 963,86	658 925 364,62	720 308 959,93
a)	w jednostkach powiązanych	667 484 060,85	654 832 071,29	715 163 700,42
-	udziały lub akcje	280 815 114,94	279 815 114,94	279 810 114,94
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	45 437 777,85	39 755 680,72	118 791 662,48
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	341 231 168,06	335 261 275,63	316 561 923,00
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	4 826 903,01	4 093 293,33	5 145 259,51
-	udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	4 826 903,01	4 093 293,33	5 145 259,51
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 943 559,85	6 599 200,41	2 936 257,92
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 688 366,00	6 286 373,00	2 713 590,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	255 193,85	312 827,41	222 667,92
B.	Aktywa obrotowe	114 596 741,46	117 293 652,32	23 883 790,65

[w złotych]		Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
I.	Zapasy	11 357 232,00	22 523 222,00	10 002 232,00
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4.	Towary	10 043 752,00	14 270 852,00	10 002 232,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	1 313 480,00	8 252 370,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	2 415 762,99	2 393 758,23	543 684,81
1.	Należności od jednostek powiązanych	2 346 968,38	2 262 012,42	72 943,21
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 346 968,38	2 262 012,42	72 943,21
	- do 12 miesięcy	2 346 968,38	2 262 012,42	72 943,21
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	68 794,61	131 745,81	470 741,60
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	33 017,98	316,24	0,00
	- do 12 miesięcy	33 017,98	316,24	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	29 288,78	55 854,11	379 615,53
	c) inne	6 487,85	75 575,46	91 126,07
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	99 247 912,23	90 473 054,74	10 426 007,51
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	99 247 912,23	90 473 054,74	10 426 007,51
	a) w jednostkach powiązanych	91 546 866,06	89 439 633,49	10 062 281,02
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	91 546 866,06	89 439 633,49	10 062 281,02
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	445 455,66	2 328,98	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	445 455,66	2 328,98	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 255 590,51	1 031 092,27	363 726,49
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 255 590,51	1 031 092,27	363 726,49
	- inne środki pieniężne	3 000 000,00	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 575 834,24	1 903 617,35	2 911 866,33
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem		792 665 503,78	783 670 736,95	748 494 997,10

Pasywa

[w złotych]		Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
A.	Kapitał (fundusz) własny	266 945 139,41	271 632 127,74	271 551 560,89
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	81 379 038,95	81 379 038,95	81 379 038,95
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 555 234,65	31 555 234,65	31 555 234,65
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	943 000,00	943 000,00	943 000,00
	- z aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	173 994 215,97	173 994 215,97	178 011 000,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
	- na udziały własne	0,00	0,00	0,00
V.	Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	5 615 872,82	0,00	-4 016 784,03
VI.	Zysk/ (strata) netto	-4 686 988,33	5 615 872,82	5 535 305,97
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	525 720 364,37	512 038 609,21	476 943 436,21
I.	Rezerwy na zobowiązania	3 389 275,88	2 140 030,26	973 017,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 170 767,00	1 924 832,00	973 017,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowa	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	218 508,88	215 198,26	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	218 508,88	215 198,26	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	397 747 916,77	401 050 273,35	387 645 109,59
1.	Wobec jednostek powiązanych	345 685 244,74	344 957 497,98	332 971 778,57
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	52 062 672,03	56 092 775,37	54 673 331,02
	a) kredyty i pożyczki	2 064 796,22	2 099 501,57	304 047,83
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	49 997 875,81	53 993 273,80	54 050 700,00
	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	318 583,19
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	e) inne	0,00	0,00	0,00

[w złotych]		Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	124 583 171,72	108 848 305,60	88 325 309,62
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	73 310 052,36	52 007 747,96	5 856 715,58
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	381 593,33	738 831,40	36 377,60
	- do 12 miesięcy	381 593,33	738 831,40	36 377,60
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	72 928 459,03	51 268 916,56	5 820 337,98
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	51 273 119,36	56 840 557,64	82 468 594,04
	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	36 873 354,31	45 878 503,99	71 065 222,82
	c) inne zobowiązania finansowe	74 285,08	126 740,57	208 058,42
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 709 874,46	9 711 628,96	9 996 585,57
	- do 12 miesięcy	1 189 874,46	1 191 628,96	1 476 585,57
	- powyżej 12 miesięcy	8 520 000,00	8 520 000,00	8 520 000,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	3 581 354,06	95 402,40	195 750,20
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	8 700,35	1 397,00
	i) inne	34 251,45	19 581,37	1 580,03
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Pasywa razem		792 665 503,78	783 670 736,95	748 494 997,10

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

[w złotych]	Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto	-4 686 988,33	5 615 872,82	5 535 305,97
II. Korekty razem	20 534 550,08	-3 105 807,20	11 532 427,55
1. Amortyzacja	38 280,99	309 434,76	77 653,17
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-106 430,25	12 411,42	-1 036,81
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 767 878,39	25 293 436,58	6 467 779,04
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-5 969 892,43	-24 401 923,93	-5 830 398,36
5. Zmiana stanu rezerw	1 249 245,62	-437 595,74	-1 604 609,00
6. Zmiana stanu zapasów	11 165 990,00	40 205,58	12 561 195,58
7. Zmiana stanu należności	-22 004,76	-2 289 778,78	-439 705,36
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 428 058,85	-2 266 795,86	-2 987 942,99
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 983 423,67	634 798,77	3 289 492,28
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	15 847 561,75	2 510 065,62	17 067 733,52
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	12 562 328,98	50 734 108,47	24 430 978,12
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:	12 562 328,98	50 734 108,47	24 430 978,12
a) w jednostkach powiązanych	12 562 328,98	50 734 108,47	24 430 978,12
-zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	12 276 100,00	49 902 584,44	23 923 373,86
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- odsetki	286 228,98	831 524,03	507 604,26
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-20 052 992,42	-64 343 202,00	-44 666 580,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-20 052 992,42	-64 343 202,00	-44 666 580,00
a) w jednostkach powiązanych	-20 052 992,42	-64 343 202,00	-44 666 580,00
- nabycie aktywów finansowych	-1 000 000,00	-82 151,00	-77 151,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	-19 052 992,42	-64 261 051,00	-44 589 429,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-7 490 663,44	-13 609 093,53	-20 235 601,88

[w złotych]	Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	45 835 457,40	59 108 347,30	1 138 630,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	40 861 350,00	44 108 347,30	1 138 630,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	4 974 107,40	15 000 000,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-47 967 857,47	-51 783 197,83	-2 412 005,86
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	-4 827 000,00	-2 393 600,00	-5 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-17 898 000,00	-39 724 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-52 455,49	-330 681,79	-84 641,10
8. Odsetki	-25 190 401,98	-9 334 916,04	-2 322 364,76
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-2 132 400,07	7 325 149,47	-1 273 375,86
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	6 224 498,24	-3 773 878,44	-4 441 244,22
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	6 224 498,24	-3 773 878,44	-4 441 244,22
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 031 092,27	4 804 970,71	4 804 970,71
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	7 255 590,51	1 031 092,27	363 726,49
- 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 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, (BO)	271 632 127,74	266 016 254,92	266 016 254,92
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, (BO), po korektach	271 632 127,74	266 016 254,92	266 016 254,92
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
-podniesienie kapitału	0,00	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	81 379 038,95	81 379 038,95	81 379 038,95
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- pokrycia kosztów emisji	0,00	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	81 379 038,95	81 379 038,95	81 379 038,95
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-4 016 784,03	-4 016 784,03	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	-4 016 784,03	-4 016 784,03	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	173 994 215,97	173 994 215,97	178 011 000,00
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	5 615 872,82	0,00	0,00
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00

[w złotych]	Stan na 31 marca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 marca 2019 roku
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 615 872,82	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
- pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
- przekazanie zysku na kap.zapasowy	0,00	0,00	0,00
- wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	5 615 872,82	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-4 016 784,03	-4 016 784,03
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-4 016 784,03	-4 016 784,03
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
- błąd lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty z kapitału rezerwowego	0,00	4 016 784,03	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	-4 016 784,03
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	5 615 872,82	0,00	-4 016 784,03
8. Wynik netto	-4 686 988,33	5 615 872,82	5 535 305,97
a) zysk netto	0,00	5 615 872,82	0,00
b) strata netto	-4 686 988,33	0,00	5 535 305,97
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	266 945 139,41	271 632 127,74	271 551 560,89
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00	0,00

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

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

Sprawozdanie sporządzone zostało w PLN.

Zasady przyjęte przy sporządzaniu kwartalnego sprawozdania są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. 2019.351, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”).

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

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Wrocław, 15 maja 2020 roku

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu